

TARTU ÜLIKOOL

ÕIGUSTEADUSKOND

ÄRIÕIGUSE JA INTELLEKTUAALSE OMANDI ÕPPETOOL

Anneli Puusepp

**Õiguslikud piirangud tarbijakrediidilepingute refinantseerimisel ning nende piirangute
rikkumiste tagajärjed**

Magistritöö

Juhendaja PhD Andres Tupits

Kaasjuhendaja mag. iur Ave Hussar

Tartu

2014

Sisukord

Sissejuhatus	4
1. Refinantseerimise olemus ja kohaldamine praktikas.....	8
1.1. Refinantseerimise olemus	8
1.2. Refinantseerimine praktikas.....	9
2. Vastutustundliku laenamise põhimõtte kohaldamine	11
2.1. Vastutustundliku laenamise põhimõtte eesmärk.....	11
2.2. Vastutustundliku laenamise elemendid	16
2.2.1. Krediitdivõimelisuse hindamine.....	16
2.2.2. Tarbija teavitamine olulistest asjaoludest.....	20
2.3. Vastutustundliku laenamise põhimõtte kohaldamise ulatus esmase lepingu ja refinantseerimise puhul.....	24
2.3.1. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamine esmase lepingu sõlmimisel..	24
2.3.2. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamine refinantseerimisel	26
2.4. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine refinantseerimisel	31
3. Intressilt viivise arvutamise keeld	33
3.1. Intress ja viivis võlasuhtes	33
3.2. Intressilt viivise arvestamise keelu eesmärk	34
3.3. Intressilt viivise arvutamise keelu rikkumine	37
4. Heade kommete vastane refinantseerimine	41
4.1. Heade kommete vastane tarbijakrediidi leping.....	41
4.2. Krediidiandja teadmine või teadma pidamine tarbija erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muust sellisest asjaolust.....	44
4.2.1. Krediidiandja teadmine või teadma pidamine tehingu tühisust kaasatoovast asjaolust ⁴⁴	
4.2.2. Tarbija erakorraline vajadus või sõltuvussuhe	46
4.2.3. Tarbija kogenematus või muu selline asjaolu.....	50

4.3. Tarbija jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel sõlmitud leping	51
4.4. Heade kommete vastaselt tasakaalust väljas olev lepinguliste kohustuste väärtus.....	52
4.5. Heade kommetega vastuolus oleva refinantseerimise tagajärjed.....	54
4.5.1. Krediidiandja vastutus lubamatu refinantseerimise korral	54
4.5.2. Tehingu tagasitäitmine tühise tarbijakrediidilepingu korral.....	55
Kokkuvõte	58
The legal boundaries of refinancing consumer-credit loans and the consequences of breaching such duties	61
Kasutatud allikate loetelu	63
1. Kasutatud õiguskirjandus	63
2. Kasutatud seadused ning Euroopa Liidu õigusaktid	64
3. Kasutatud kohtupraktika.....	65
4. Kasutatud muud allikad	66

Sissejuhatus

Refinantseerimine ehk teisisõnu laenu uuendamine on tavaliselt olemasoleva laenu tingimuste muutmine või uue laenu võtmine, et ära tasuda olemasoleva laenu jääk, eesmärgiga saada uus laen parematel tingimustel¹. Paremate tingimuste all on üldjuhul silmas peetud intressimäära vähendamist võrreldes laenu võtmise ajal kehtinud tingimustega.

Vastavalt 2014. aasta veebruaris Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt koostatud kiirlaenuturu analüüsile oli 2012. aasta seisuga tarbimislaenude jääk kokku 726 miljonit eurot, mis hõlmab nii kommertspankade poolt väljastatud tarbimislaene, kui ka reguleerimata laenuturu jääki². Statistikaameti andmetel oli 1. jaanuari 2012. aasta seisuga rahvaarv 1 316 500³, see teeb kokku 551,46 eurot tarbijakrediidi võlgnevust, iga Eestis elava isiku kohta, arvestamata isikute vanust ning töötavate isikute hulka. Suurenenud on ka 2012. aasta seisuga leibkondade tarbiskulutused, keskmise leibkonnaliikme tarbimine ulatus 289 euroni kuus ning selle hulka ei ole arvestatud erinevaid laenumakseid⁴. Keskmise brutopalk kuus oli 2012. aasta lõpus 855 eurot⁵, millest pärast maksude maha arvestamist jääb isikule reaalselt kätte 678,67 eurot⁶. Pidades silmas, et eelnevalt leidud laenujäägi arvestamisel iga isiku kohta ei ole arvesse võetud isikute vanust ning töövõimelisust ning samuti ei saa iga laenu võtnud inimene kätte ka Eesti keskmist palka, võib öelda, et laenujääk iga isiku kohta võrreldes keskmise palgaga on suhteliselt suur.

Eesti elanike rahaline kindlustatus on küllaltki madal, vastavalt Sotsiaal- ja turu-uuringute firma Saar Polli oktoobris 2012. a Riigikantselei tellimusel läbi viidud avaliku arvamuse uuringu kohaselt, on rohkem kui kolmandikul elanikest viimase 12 kuu jooksul juhtunud, et nende sissetulek ei kata täielikult kulutusi⁷. Samuti on näha ka kasvavat laenude võtmise tendentsi, seda eriti reguleerimata laenuturul pakutavate laenude hulgas, näiteks reguleerimata laenuturu jääk on vahemikul 2010 – 2012 aastal kasvanud 30%, mis on väljastatud laenude summat ning

¹ P-T. Lee, D.B. Rosenfield. When to refinance a mortgage: A dynamic programming approach. – European Journal of Operational Research 160 (2005), p 267.

² Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Kiirlaenuturg- analüüs ja prognoos, veebruar 2014. – Arvutivõrgus: http://www.mkm.ee/public/kiirlaenuturg_analyys_ja_ettepanekud.pdf (02.05.2014).

³ Statistikaameti koduleht. – Arvutivõrgus: <http://www.stat.ee/57611> (02.05.2014).

⁴ Samas.

⁵ Samas.

⁶ Palgakalkulaator. – <http://www.kalkulaator.ee/> (02.05.2014).

⁷ Saar Polli OÜ. Riigikantselei tellitud, Finantskirjaoskuse ja finantsteenuste alase teadlikkuse uuring. Tallinn: Oktoober 2012. – Arvutivõrgus: http://www.minuraha.ee/public/Finantskirjaoskus_ARUANNE.pdf (02.05.2014).

tagasimakse lühikest tähtaega arvestades väga kiire tempo⁸. Reguleerimata laenuturul on üldjuhul laenu saamise tingimused leebemad, mis muudab pakutavad laenud ka tarbijale atraktiivsemaks. Eelnev näitab, kui tugevalt inimesed on sõltuvad finantsteenustest ja selle tõttu vajavad eelkõige tarbijatele pakutavad finantsteenused suuremas ulatuses reguleerimist ning kontrolli. Samuti on vajalik tagada piisavas ulatuses tarbija teavitamine ning hoiatamine krediidi võtmisega kaasnevatest riskidest, et tagada tarbijale võimalus teha kaalutletud krediidiotsus.

Refinantseerimine on ühest küljest kasutatav kliendi finantsolukorra parandamiseks, kuid samas ka tekkinud makseraskuste vähendamiseks, näiteks maksepuhkuse taotlemiseks⁹. Refinantseerimine ja sellele kohaldatavate tingimuste lubatavuse küsimus, eelkõige intressilt viivise arvestamise teema on aktuaalne eelkõige selle tõttu, et üha enam buumi ajal võetud laenudega hätta sattunud tarbijad kasutavad refinantseerimist, et juba tekkinud keerulist majanduslikku olukorda parandada, kuid paljudel juhtudel satuvad sellega veel raskemasse olukorda. Samuti on krediidasutuste poolt välja kujunenud praktikale tagasilöögi andnud ka käesoleval aastal Riigikohtu poolt väljendatud seisukoht, mis on krediidasutustes välja kujunenud üldise praktikaga vastuolus¹⁰, seega on edasine praktika areng lahtine.

Vastavalt krediidasutuste seaduse¹¹ (edaspidi KAS) §-le 82 lg-le 3 kuulub krediidiandja pädevusse, läbi krediidiriski strateegia ja sellel baseeruva sise-eeskirjade kindlaks määrata refinantseerimise printsiibid ning krediidiandja peab korraldama ka vastavate printsiipide kohaldamise kontrolli. Sellest tulenevalt võib refinantseerimise lubatavuse hindamise standardid krediidasutustes erineda.

Käesoleva töö eesmärk on määratleda, millised on erinevad õiguslikud piirangud, mis on seatud tarbijakrediidilepingute refinantseerimisele võrreldes esmase lepingu sõlmimisega. Teiseks selgitada välja, millal on tegemist tsiviilseadustiku üldosa seaduse (edaspidi TsÜS) § 86 mõttes heade kommete vastase refinantseerimisega ning millised on sellise refinantseerimise tagajärjed.

Eelnevast lähtudes, on töö jaotatud neljaks peatükiks. Esiteks on käsitletud üldiselt refinantseerimise olemust ning toodud näiteid praktikast ning järgnevates peatükkides on

⁸ Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (viide 2).

⁹ J. Ots. Intressilt viivise arvestamise keeld. – Juridica VI/2010, lk 421.

¹⁰ Viidatud Riigikohtu lahenditeks on kohtuotsus nr 3-2-1-169-13 ja kohtumäärus nr 3-2-1-170-13, kohtu seisukohta on täpsemalt analüüsitud punktis 3.3.

¹¹ Krediidasutuste seadus. – RT I 1999, 23, 349 ... RT I, 23.12.2013, 30.

käsitletud järjest erinevaid refinantseerimisele kehtivaid piiranguid. Nende piirangute välja selgitamiseks on peamiselt võrreldud esmase lepingu sõlmimisel järgitavaid nõudeid ning sarnaste piirangute kohaldamist refinantseerimisele. Teises peatükis on käsitletud vastutustundliku laenamise põhimõtte eesmärki, kohaldamise ulatust refinantseerimisel ning piirangute järgimata jätmisest või mittekohasest järgimisest tulenevaid tagajärgi. Kolmas peatükk on pühendatud pigem refinantseerimisega, kui esmase laenu sõlmimisega seotud teemale, milleks on intressilt viivise arvestamine ning selle piirangu rikkumise tagajärjed. Viimasena on käsitletud heade kommete vastast refinantseerimist ning sellest tulenevaid tagajärgi. Kuna seadus näeb ette eriregulatsiooni tarbijakrediidilepingute tühisuse korral heade kommetega vastuolu tõttu, on viimase peatüki juures seda eraldi lähemalt käsitletud. Töö kokkuvõttes esitatakse ülevaade, millised on peamised õiguslikud piirangud tarbijakrediidilepingute refinantseerimisel, milliste tingimuste esinemisel on tegemist heade kommete vastase refinantseerimisega ning millised on õigustamatust refinantseerimisest tulenevad tagajärjed.

Kuna refinantseerimise lubatavuse kriteeriumite määramine on suuresti jäetud krediidasutuste otsustada ning vaidluste tekkimisel juba kohtu hinnata, pole refinantseerimise kohta palju eesti keelseid allikaid. Töö põhiallikaks on võlaõigusseadus¹² (edaspidi VÕS) ja tsiviilseadustiku üldosa seadus¹³ (edaspidi TsÜS) ning nende seaduste kommenteeritud väljaanded ja nende seaduste muutmiste seaduste eelnõude seletuskirjad. Samuti on kasutatud vastava teema kohta käivad kõigi kohtuastmete kohtulahendid. Teiste allikatena on kasutatud erinevaid õiguslaseid ning muid artikleid refinantseerimisega seotud teemade kohta. Samuti on kasutatud Draft Common Frame of Reference¹⁴ (edaspidi DCFR) ja Principles of European Contract Law¹⁵ (edaspidi PECL) kommentaare, kuna need on peamised allikad, mis on käesoleva teema puhul oluliste VÕS-i ja TsÜS-i sätete loomisel aluseks võetud. Samuti on antud teema juures asjakohane Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ¹⁶, mille eesmärgiks on ühtlustada Euroopa Liidus laenude, eelkõige tarbijakrediidi regulatsiooni. Nimetatud direktiivi puhul on olulisemaks antud töö raames tarbija teavitamisega seotud sätted ning vastutustundliku

¹² Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.

¹³ Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216 ... RT I, 13.03.2013, 103.

¹⁴ Draft Common Frame of Reference 2009. Arvutivõrgus:

https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009_02_DCFR_OutlineEdition.pdf (02.05.2014).

¹⁵ Principles of European Contract Law 2002. – Arvutivõrgus:

<http://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.principles.parts.1.to.3.2002/> (01.05.2014).

¹⁶ Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, 23. aprill 2008, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ. – L 133/66, 22.05.2008. – Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?qid=1398998829635&uri=CELEX:02008L0048-20111205> (01.05.2014).

laenamise põhimõtte järgimise kohustus. Lisaks on kasutatud ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivi 2002/65/EÜ¹⁷, mis kohaldub tarbijatele suunatud finantsteenuste kaugturstusele. Nimetatud direktiiv on asjakohane, kuna käesoleval ajal sõlmitakse suur osa krediidi- ning refinantseerimise lepinguid interneti vahendusel. Eelmiste aastate magistritöödest on antud teema juures kasutatud EBS-is 2013. aastal Kristiine Naska poolt kaitstud magistritööd, Vastutustundliku tarbimisühiskonna kujunemine krediidisuhtes ning Tartu Ülikooli 2012. aastal Laura Laumetsa poolt kaitstud magistritööd, Liigkasuvõtmine kui heade kommete vastane tegevus tehingu tühisuse alusena. Refinantseerimise teema tausta ning praktilise poole uurimiseks võttis töö autor ühendust erinevate krediidiasutustega, kes teemaga seotud küsimustele vastasid¹⁸.

Käesoleva töö koostamisel on intressilt viivise arvutamise keelu osa tausta uurimiseks esmalt kasutatud empiirilist uurimismeetodit kohtulahendite analüüsimiseks. Samuti on seadustes kasutatud mõistete sisu piiritlemisel kasutatud esmalt grammatilist tõlgendamist ning ka teleoloogilist ning ajaloolist tõlgendamist, püüdes välja selgitada, milline on olnud seadusandja tahe ning eesmärk just selliste mõistete kasutamisel ning läbi selle on püütud kindlaks teha, kuidas need refinantseerimise puhul kohalduma peaksid. Seadusandja tahte välja selgitamiseks on töö autor uurinud kuidas ja millises kontekstis on kasutatud mõisteid Euroopa Liidu õigusaktides, kust on antud mõisted Eesti õigusesse üle võetud.

¹⁷Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2002/65/EÜ, 23. september 2002, milles käsitletakse tarbijale suunatud finantsteenuste kaugturstust ja millega muudetakse nõukogu direktiivi 90/619/EMÜ ning direktiive 97/7/EÜ ja 98/27/EÜ. – L 271/16, 09.10.2002. – Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:32002L0065&from=ET> (02.05.2014).

¹⁸ Krediidiasutuste vastused on töö autori valduses ning kuna küsimustele vastanud krediidiasutused palusid töös nende poolt väljendatud seisukohtade esitamisel neid mitte nendega nimeliselt seostada, on töös krediidiasutuste seisukohtade väljendades jäädud anonüümseks.

1. Refinantseerimise olemus ja kohaldamine praktikas

1.1. Refinantseerimise olemus

Refinantseerimiseks võib olla erinevaid põhjuseid. Esiteks, juba eelpool nimetaud paremate laenutingimuste saavutamine, kas väiksema intressi või väiksemate igakuiste maksete näol¹⁹. Teiseks põhjuseks võib olla soov ühendada erinevatest pankadest või samast pangast võetud erinevad laenud üheks laenuks²⁰. Üheks laenuks ühendamisel võib olla esmalt mugavuse ja selguse põhjendus, kuid samuti võib ka siin olla tegemist võimalusega saada paremaid laenutingimusi intresside näol. Näiteks liites üheks laenuks kokku kõrge intressimääraga tarbimislaen ja madalama intressimääraga kodulaen, saades tulemuseks keskmise intressimääraga laen, mille igakuine makse on väiksem, kui enne refinantseerimist mõlema laenu igakuine makse kokku. Kolmandaks refinantseerimise põhjuseks võib olla fikseerimata intressiga laenu vahetamine fikseeritud intressiga laenuks.

Lisaks eelnevale on refinantseerimine, kui intressi kapitaliseerimine tavapäraselt kasutatav maksepuhkuse võimaldamiseks krediidisajaajale²¹. Viimasel juhul, võib olla tegemist kinnisvara tagatisel võetud laenuga, mille tagatiseks oleva kinnisvara väärtus on ajaga oluliselt kasvanud või suur osa algsest laenust on juba tagasi makstud, mis võimaldab krediidisummat suurendada²². Viimasel juhul kaasnevad lisaks lepingu sõlmimise tasule ka muud kinnisvara tagatisel sõlmitud laenuga seotud kulud, näiteks kinnisvara hindamine, hüpoteegi ümbervormistamise tasud notari juures jm. Kuigi suuremate laenusummade puhul, nagu üldjuhul kinnisvara tagatisel laenud on, võib isegi esialgu väike intressi muutus olulise rahalise võidu anda, kuid kuna üldjuhul on ka refinantseerimisega kaasnevad kulud suuremad, tuleb tarbijal hoolikalt hinnata, kas selline võit intresside näol kompenseerib refinantseerimise lepingu sõlmimisega seotud kulutused²³.

Refinantseerimise mõte peaks olema üldjuhul pakkuda tarbijale võimalust vahetada vana laen soodsamate tingimustega uue laenu vastu, eesmärgiga pikemas perspektiivis säästa raha²⁴, samas on Tartu Ringkonnakohus märkinud, et refinantseerimine ei pea toimuma tingimata võlgniku

¹⁹ Tark investor koduleht. – Arvutivõrgus: <http://www.tarkinvestor.ee/artiklid.php?idee=38> (01.05.2014).

²⁰ Omalaen koduleht. – Arvutivõrgus: <http://omalaen.ee/refinantseerimine/> (02.05.2014).

²¹ J. Ots (viide 9), lk 421.

²² Lee, Rosenfield (viide 1), p 267.

²³ Samas, p 267.

²⁴ Heaintress koduleht. – Arvutivõrgus: <http://www.heaintress.ee/laenud/refinantseerimine> (02.05.2014).

jaoks paremate lepingutingimuste saavutamisel²⁵, oluline on, et refinantseerimine ei oleks tarbijat ebamõistlikult kahjustav. Seda, millistel juhtudel on tegemist tarbijat ebamõistlikul kahjustava refinantseerimisega on käsitletud 4. peatükis.

1.2. Refinantseerimine praktikas

Kuna käesoleva töö suund on hinnata erinevaid refinantseerimisele seatud tingimusi ning käsitleda, millised on nende tingimuste rikkumiste tagajärjed, on järgnevalt toodud näide kohtupraktikast, illustreerimaks olukorda, millesse võib krediidisaaaja ebamõistliku ning krediidisaaajat kahjustava refinantseerimise tulemusel sattuda.

Krediidivõimelise tarbijaga mõistlikel ning tarbijale parematel tingimustel refinantseerimisel peaks ideaalis olema tulemuseks hästi toimiv, koostööl põhinev krediidisuhe, millest peaksid kasu saama mõlemad lepingupooled. Krediidiandja hooletuse või isegi pahatahtlikkuse ning tihtipeale tarbija teadmatuse ja raske majandusliku olukorra või sõltuvuse tõttu krediidiandjast, tuleb ette juhtumeid, kus refinantseeritakse laene ka tingimustel, mis tegelikult tarbijale soodsad ei ole. Millal on tegemist tarbijat kahjustava refinantseerimisega, on analüüsinud mitmel korral ka Riigikohus, kuid esmalt kasutab töö autor probleemi illustreeriva näitena Tartu Maakohtu lahendit. Selle lahendi asjaolud peegeldavad kõige paremini olukorda, mis võib tekkida, tagatiseta tarbimislaenu võtmisel ning hilisemal krediidisumma suurendamisel koos refinantseerimisega, omamata tegelikku maksevõimet.

Kostja, M.L (nimi muudetud) ja hageja, Bigbank AS-i vahel sõlmitud tarbijakrediidileping, mille alusel sai kostja krediiti 24 700 krooni. Kuu möödudes sõlmiti hageja ja kostja vahel uus tarbijakrediidileping, mille alusel suurendati krediidi summat, millega tasaarvestati olemasolev hageja nõue kostja vastu ning lisaks kanti kostja arveldusarvele 14 700 krooni, selle kokkuleppe alusel lepingu tähtaeg ning intressimäär ei muutunud. Mõne kuu möödudes korrati tarbijakrediidi suurendamist, mille arvelt tasaarvestati taas hageja nõue kostja vastu ning lisaks kanti kostja arvele 9700 krooni, selle kokkuleppega pikendati ka lepingu tähtaega ning vähendati

²⁵ TrtRnKo 2-11-16839 p 9.

intressimäära 3,75% ulatuses. Lisaks eelnevatele kokkulepetele sõlmiti hageja ja kostja vahel veel kaks kokkulepet, mõlema kokkuleppe alusel suurendati tarbijakrediiti võlgnevuse jäägi ulatuses ning see tasaarvestati hageja nõudega. Eelviimase kokkuleppega pikendati lepingu tähtaega võrreldes viimase kokkuleppega ning suurendati intressimäära 0,29% ulatuses ning viimase kokkuleppega lühendati lepingu tähtaega 6 kuu võrra ning vähendati intressimäära 0,84 % ulatuses.²⁶ Kohtuotsuse asjaoludest ei tulene, et tegemist oleks olnud kinnisvara tagatisel antud laenuga, seega võib eeldada, et tegemist on tagatiseta tarbimislaenuga. Loetletud lepingute krediidisummaks kokku, mis kostja arveldusarvele kanti on 49 100 krooni, kohtuotsuse kohaselt on kostja tagasi maksnud juba 75 117,94 krooni, kuid hageja nõudis kostjalt lisaks veel 87 170,22 krooni, seega kokku 162 288,16 krooni.

²⁶ TrtMKo 2-10-51956 p 2.

2. Vastutustundliku laenamise põhimõtte kohaldamine

2.1. Vastutustundliku laenamise põhimõtte eesmärk

J.B. Foster ja F. Magdoff artiklis *The Great Financial Crisis, Causes and Consequences* on välja toonud suure majanduskriisi ühe põhjusena tarbijate elamise üle oma tegelike võimete²⁷. Laenu võtmine, kas selleks, et üldse rahaliselt hakkama saada või lootuses oma elujärge parandada, võttes nii laene, mille reaalne tagasi maksmise võimalus on väike või koguni võimatu.²⁸ Laenu võtmise mõte peaks seisnema vajaduses kasutada korraga suuremat summat raha, eeldusel, et järgnevatel eelarveperioodidel omab tarbija piisavat sissetulekut, et sellest jätkub üldiste pere vajaduste rahuldamiseks ning jätkub ka kõigi võetud laenukohustuste tagasi maksmiseks²⁹. Seega kui lisaraha vajadus on igakuine, siis ei ole laenu võtmine majanduslikult mõistlik, kuna krediidina saadud raha eest tuleb maksta ka tasu, seega omamata tagasimaksmise võimet ning võttes krediiti ainult juurde, on tulemuseks mitte parem elukvaliteet, vaid makseraskused ja halvimal juhul pankrot.

Tarbijad tihti, kas majanduslike teadmiste puudumise tõttu või ka emotsioonide ajendil, ei mõtle laenuaotluse esitamisel läbi oma tegelikke võimalusi ning ei oska hinnata laenu võtmise või suuruse mõistlikkust³⁰. Selleks on laenuotsuse tegemise protsessi kaasatud nii krediidisaaaja kui krediidiandja. Nimetatud kohustuse jagunemist nimetatakse vastutustundliku laenamise põhimõtteks, mille alusel tuleb krediidiandjal ning krediidisaaajal laenuotsuse tegemisel koostööd teha³¹. Koostöö all on mõeldud esmalt krediidiandja kohustust küsida vajalikke andmeid ja krediidisaaaja kohustus esitada tõeseid andmeid. Esitatud andmete põhjal teeb krediidiandja krediidisaaaja maksevõimele vastava laenupakkumise, konsulteerib ning teavitab krediidisaaajat võimalikest riskidest ning alles järgnevalt teeb saadud teabe põhjal tarbija otsuse, kas pakutav laen vastab tema võimalustele ning vajadustele.

²⁷ J.B. Foster, F. Magdoff. *The Great Financial Crisis, Causes and Consequences*. New York: Monthly Review Press 2009, p 28.

²⁸ Samas, p 28.

²⁹ Vastutustundliku laenamise nõuded, kehtestatud Finantsinspektsiooni juhatuse 01.12.2010 otsusega nr.1.1-7/62 ja täiendatud Finantsinspektsiooni juhatuse 27.02.2013 otsusega nr 1.1-7/2, p 9.5. – Arvutivõrgus: https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf (03.05.2014).

³⁰ Financial Literacy and Consumer Protection: Overlooked Aspects of the Crisis. OECD Recommendation on Good Practices on Financial Education and Awareness Relating to Credit. OECD, 2009, p 3. – Arvutivõrgus: <http://www.oecd.org/finance/financial-markets/43138294.pdf> (04.05.2014).

³¹ K. Siibak. Vastutustundliku laenamise põhimõte. – *Juridica* X/2009, lk 707.

Vastutustundliku laenamise põhimõte on otseselt seotud jätkusuutliku majandamise põhimõttega ning peaks avaldama positiivset mõju laenuandja ja laenusaaaja käitumisele, nii enne laenulepingu sõlmimist, kui ka lepingu kehtivuse ajal³². Eelnev tähendab, et krediitooted peavad vastama tarbijate vajadustele ja olema kohandatud selle konkreetse tarbija võimekusele laen tagasi maksta³³. Vastutustundliku laenamise põhimõte rõhutab koostööd kohustust ning krediidiandja poolset personaalset suhet krediidisaaajaga, selgitamaks välja krediidisaaaja soovid ning võimalused³⁴. Euroopa Komisjon kasutab 15.06.2009. avaldatud artiklis vastutustundliku laenamise tähistamiseks pikemat nimetust, milleks on vastutustundlik laenamine ja laenuandmine³⁵. See viitab otseselt sellele, et tegemist on põhimõttega, mis kehtib mitte ainult krediidiandjate, vaid ka krediidisaaajate suhtes nende omavahelisel suhtlemisel. Laenu andmisel on ka krediidiandja huvides laenata vastutustundlikult, kuna andes krediiti maksevõimelisele kliendile on krediidiandja krediidirisk³⁶ väiksem ning see aitab seega ära hoida laenukahjumite tekkimist³⁷.

Nagu eelnevalt viidatud artiklis The Great Financial Crisis, Causes and Consequences käsitleti, on üheks suure majanduskriisi põhjuseks peetud just ülelaenamist ja selle tõttu makseraskustesse sattumist. Ülelaenamise vähendamiseks on Euroopa Liidu tasandil võetud kasutusele vastutustundliku laenamise põhimõte. Selleks on vastu võetud Euroopa Parlamendi ja Nõukogu 23. aprillil 2008. a vastu võetud direktiiv 2008/48/EÜ, mis käsitleb tarbijakrediidilepingud ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ³⁸.

Krediidiasutuste seaduse sõnastuses jõustus vastutustundliku laenamise põhimõte juba 2007. aastal, võlaõigusseadusesse toodi vastutustundliku laenamise põhimõte sisse 2010. aastal võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seadusega³⁹, millega lisati juurde VÕS § 403². Vastutustundliku laenamise põhimõtet võlaõigusseaduses on veel täiendatud 01.07.2013.

³² Siibak (viide 31), lk 707.

³³ Samas, lk 707.

³⁴ European Commission. Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU, 15 June 2009, Brussels. – Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf (02.05.2014).

³⁵ Samas.

³⁶ Krediidirisk on KAS § 86¹ lg 4 alusel risk, et krediidiasutuse vastaspool ei ole võimeline täitma või ei soovi täita oma lepingulisi kohustusi.

³⁷ Siibak (viide 31), lk 706.

³⁸ K. Koll. Vastutustundliku laenamise põhimõte, Arvutivõrgus:

<http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=55659/Kristiina+Koll.+Vastutustundliku+laenamise+p%F5him%F5te.pdf> (15.01.2014).

³⁹ Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seadus. – RT I 2010,77,590.

jõustunud võlaõigusseaduse ja reklaamiseaduse muutmise seadusega⁴⁰. Viimaste muudatustega täiendati VÕS § 403² veelgi, esmalt täpsustati krediitdivõimelisuse mõistet, samuti lisati sõnaselge krediidiandja kohustus teavitada krediidisaaajat, millist informatsiooni viimane krediidiandjale andma peaks ning viimaseks lisati krediidiandja tõendamiskohustus juhul, kui tekib vaidlus, kas vastutustundliku laenamise põhimõtet on järgitud või mitte.

Vastavalt VÕS § 403² tuleb vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks esmalt krediidiandjal omandada teave, mis võimaldaks tal hinnata krediidisaaaja krediitdivõimelisust, teiseks tuleb saadud informatsiooni alusel hinnata krediitdivõimelisust ning kolmandaks tuleb krediidiandjal anda tarbijale piisavaid selgitusi, et tarbija saaks selle teabe alusel teha otsuse, kas pakutav leping vastab tema vajadustele ning finantsolukorrale. Kõiki nimetatud elemente käsitletakse täpsemalt punktis 2.2.

Laenusuhte loomisel vastutustundliku käitumise kohustuse, näeb ette ka Pangaliidu juhatuse poolt 1996. aastal vastu võetud ja 2011. aastal ajakohastatud hea pangandustava, mille alusel on krediidiasutused kohustatud jälgida, et tarbijale suunatud laenutoodete reklaamid oleksid vastutustundlikud ning ei kutsuks üles tarbijaid tegema vastutustundetuid finantsotsuseid⁴¹. Samuti näeb hea pangandustava ette krediidiandja kohustuse laenusuhete loomisel käituda vastutustundlikult ja aidata kaasa tingimuste loomisele, et klient saaks hinnata võetava laenu- või krediidisuhte sobivust isikliku laenuhuviga, finantsolukorraga ja hinnata laenamisega kaasnevaid riske.⁴² Sisuliselt näeb ka hea pangandustava ette krediidiandja kohustuse anda krediidisaaajale piisavalt informatsiooni, mille alusel krediidisaaajal oleks võimalik otsustada, kas vastav laenutoode talle üldse sobib⁴³. Selle sõnastusest tuleneb krediidiandja kohustus soodustada tingimuste loomist, aitamaks kaasa krediidisaaaja otsustamisele, selle all võiks silmas pidada krediidiandja kohustust krediidisaaajat nõustada laenutoote valikul ning sobivuse hindamisel.

Eestis tegutsemisõigust omavatele krediidiasutustele kohaldub ka välisriigi krediidiasutuste filiaalidele ja piiriülestele teenuse pakkujatele, vastutustundliku laenamise nõuete soovituslik juhend⁴⁴ (edaspidi FI juhend), mis on kehtestatud Finantsinspektsiooni juhatuse 01.12.2010.

⁴⁰ Võlaõigusseaduse ja reklaamiseaduse muutmise seadus. – RT I, 11.06.2013, 3.

⁴¹ Pangaliidu juhatuse poolt 1996. aastal vastu võetud ja 2011. aastal ajakohastatud Hea pangandustava. – Arvutivõrgus: <http://pangaliit.ee/et/oigusaktid/hea-pangandustava> (02.05.2014).

⁴² Samas.

⁴³ Samas.

⁴⁴ FI juhend (viide 29).

otsusega nr. 1.1-7/62 ja täiendatud Finantsinspektsiooni juhatus 27.02.2013. otsusega nr 1.1-7/21. Nimetatud juhendit tuleb kohaldada kooskõlas sama valdkonda reguleerivate õigusaktidega andes juhised, kuidas seaduses sätestatud tõlgendada ning täpsustades, millised on poolte kohustused vastutustundliku laenamise põhimõtte täitmiseks. Nagu ka pealkirjast nähtub on tegemist vaid soovitusliku juhendiga, ei tulene selle järgimisest või järgimata jätmisest krediidasutustele otseseid sanktsioone. Samas on selle näol tegemist võlaõigusseadusest tuleneva vastutustundliku laenamise põhimõtte täpsustusega, mille kohaldamine on kohustuslik kõigi laenulepingute sõlmimise korral.

Vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimise kontrolli puhul on probleemiks asjaolu, et kiirlaenu pakkujad⁴⁵ ei kuulu Finantsinspektsiooni kontrolli alla. Vastavalt finantsinspektsiooni seaduse⁴⁶ (edaspidi FIS) §-s 1 sätestatud kuuluvad riikliku järelevalve alla finantsinspektsiooni seaduses, krediidasutuste seaduses, kindlustustegevuse seaduses, investeerimisfondide seaduses, kogumispensionide seaduses, väärtpaberituru seaduses, liikluskindlustuse seaduses, makseasutuste ja e-raha asutuste seaduses ja Eesti väärtpaberite keskregistri seaduses nimetatud subjektid.

Vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimisest ei teki krediidasutusest laenuandja ja krediidisaaaja vahel usaldussuhet, samuti ei ole pooltel teineteise suhtes hoolsus- ja lojaalsuskohustust, seda kinnitab ka FI juhendi punkt 4.2⁴⁷. Eelneva all on eelkõige silmas peetud, et krediidiandjal ei ole kohustust tagada, et tema poolt pakutav toode on laenuurul soodsaim ja sobivaim krediidisaaaja vajadustele. Krediidasutusel tuleb anda kliendile piisavaid selgitusi, et klient saaks hinnata pakutava tarbijakrediidilepingu sobivust oma vajadustele ja vastavust oma majanduslikule seisule. Samuti tuleb krediidiandjal kliendile selgitada kohustuslikult esitamisele kuuluvat lepingueelset teavet, pakutavate tarbijakrediidilepingute põhitingimusi ja nende võimalikke konkreetseid mõjusid, sealhulgas kliendi poolt rahalise tagasimaksekohustuse rikkumise tagajärgi⁴⁸. Siiski ei muutu krediidasutus selgituse kohustuse olemasolust või sellise selgituse andmisest kliendi suhtes käsundisaaajaks või muuks sarnaseks

⁴⁵ Kiirlaenu pakkujate mõiste tähenduse puhul on antud juhul aluseks võetud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 2014. aasta veebruaris koostatud analüüs, Kiirlaenu- ja ettepanekud, mille kohaselt on kiirlaenuks lühiajaline (keskmiselt 3 kuud) tarbijakrediit kas tarbimislaenu või järelmaksu vormis. Nimetatud analüüs on arvutivõrgus kättesaadav: http://www.mkm.ee/public/kiirlanuturg_analyys_ja_ettepanekud.pdf (02.05.2014).

⁴⁶ Finantsinspektsiooni seadus. – RT I 2001, 48, 267 ... RT I, 12.07.2013, 4.

⁴⁷ FI juhend (viide 29), p 4.2.

⁴⁸ Samas, p 4.3.3.

isikuks, kellele kutsealase tegevuse tõttu kuulub eriline usaldusseisund valida ning otsustada kliendile sobivaim laenu- või krediidisuhe. Töö autori arvates tähendab see, et krediidiandja peab krediidisaaajat teavitama ja nõustama seoses tema poolt pakutava laenutootega, kuid ei pea tagama, et tegemist on tarbija jaoks turul pakutava parima ja soodsaima laenutootega. Samuti tähendab see, et krediidiotsus ning pakutava krediiditoote valik tuleb siiski teha krediidisaaajal ning krediidipakkumise tegemisega ei muutu krediidiandja vastutavaks pakutava toote sobivuse eest.

Isegi, kui krediidiasutus täidab vastutustundliku laenamise nõudeid vajaliku hoolsusega, ei saa seda siiski käsitleda garantiina kliendi hilisema maksevõime suhtes. Laenu andmisel ja võtmisel on riskid olemuslikud ja teatud ulatuses vältimatud, mistõttu ka parim ülesnäidatud hoolsus ei pruugi tuua kliendile positiivset tulemust, samuti kliendi hilisem makseraskustesse sattumine ei kvalifitseeru vaikumisi krediidiasutuse hooletuseks.⁴⁹ Samuti ei saa krediidiasutuse tegevust kvalifitseerida konkreetsetes laenusuhtes vastutustundliku laenamise nõude rikkumisena, kui see puudutab asjaolusid, mis ei ole krediidiasutuse otsese kontrolli all ja millega kaasnevad riskid on laenuvõtmisele olemuslikud või mida krediidiasutus ei näinud ega pidanudki ette nägema⁵⁰. See tähendab, et krediidiandja ei ole vastutav asjaolude eest, mida ei olnud krediidivõimekuse hindamise ajal võimalik ette prognoosida ning mis on tavalised krediidilepingu sõlmimisega kaasnevad riskid. Sellisteks krediidilepinguga kaasnevateks tavaliseks riskideks võiks töö autori arvates olla näiteks töö kaotus või muu nii krediidiandjale kui ka krediidisaaajale lepingu sõlmimise ajal ettenägematu asjaolu, mis toob kaasa kas ajutise või püsiva maksevõimetuse.

Krediidiasutuse otsese kontrolli all mitte olevaks asjaoluks võiks olla näiteks krediidisaaaja poolt esitatud valeandmed, sellisel juhul on vastutavaks krediidisaaaja. Üldjuhul on krediidiandjal õigus eeldada krediidisaaaja esitatud informatsiooni õigsust⁵¹, kui aga esinevad asjaolud, mille tõttu krediidiandja võiks arvata, et esitatud andmed ei ole õiged, võiks eeldada, et krediidiandja kontrolliks või küsiks krediidisaaajalt üle esitatud andmete õigsuse. Kui krediidisaaaja esitatud andmete põhjal on tema igakuine sissetulek piisav ning igakuised väljaminekud väiksed, vastates nii krediiditoote täitmiseks nõutavatele kriteeriumitele, kuid maksehäire registrist nähtub, et tarbijal esinevad makseraskused. Sellises olukorras võiks eeldada, et nõuetekohase hoolsuse

⁴⁹ FI juhend (viide 29), p 5.1.

⁵⁰ Samas, p 5.2..

⁵¹ Samas, p 5.3.

täitmiseks tuleks krediidiandjal küsida täiendavaid andmeid ning teha mõistlikke pingutusi, et välja selgitada olemasolevate andmete vastuolu põhjused. See tähendab, et kui krediidiandjale on teada asjaolud, mille alusel võiks arvata, et krediidisaaaja on kas tahtlikult andmeid oma tegeliku majandusliku olukorra kohta varjanud või on esitanud valeandmeid, tuleks krediidiandjal sellele tähelepanu pöörata ning välja selgitada krediidisaaaja tegelik majanduslik olukord.

2.2. Vastutustundliku laenamise elemendid

2.2.1. Krediidivõimelisuse hindamine

2.2.1.1. Kogutava informatsiooni maht

Vastavalt VÕS § 403² lg 1 p 1 alusel tuleb krediidiandjal vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks enne krediidilepingu sõlmimist omandada teavet, mis võimaldaks tal hinnata, kas tarbija on võimeline krediidi lepingus kokkulepitud tingimustel tagasi maksma. Sama sätte teise lõike kohaselt peab krediidiandja tarbijalt küsima vajalikku informatsiooni, millele krediidiandjal juurdepääs puudub ning samuti tuleb krediidiandjal kasutada asjakohaseid andmekogusid⁵². Seadusandja on välja toonud lahtise loetelu andmetest, mida peaks krediidiandja tarbijalt küsima ning arvesse võtma asjaoludena, mis võivad tarbija krediidivõimelisust mõjutada. Nendeks on VÕS § 403² lg 1¹ kohaselt tarbija varaline seisnud, regulaarne sissetulek, teised varalised kohustused ning nende täitmine ja sõlmitavast tarbijakrediidilepingust tulenevate rahaliste kohustuste võimaliku suurenemise mõju. Sisuliselt tuleb hinnata, kas sõlmitava tarbijakrediidilepinguga võetav kohustus sobitub tarbija eelarvesse nii, et kõik juba olemasolevad ning ka uus võetav kohustus saab tasutud ning tarbija saab ka oma igapäevavajadused rahuldatud, ilma täiendava krediidi vajaduseta⁵³.

Sarnase sisuga on ka KAS § 83 lg 3, mille alusel on krediidiandja kohustatud käituma vastavalt vastutustundliku laenamise põhimõttele ning selle põhimõtte rakendamiseks on krediidiasutus kohustatud koguma ja säilitama andmeid kliendi rahaliste kohustuste suuruse ja maksekohustuste

⁵² Siibak (viide 31), lk 708.

⁵³ FI juhend (viide 29), p 7.

täitmise kohta ning kasutama neid andmeid kliendi jaoks mõistliku laenukoormuse arvutamiseks. Krediidiasutuste seadus annab võlaõigusseaduses eksisteerivatele nõuetele juurde lisaks andmete kogumise kohustusele ka andmete säilitamise. Kogutud andmete säilitamise kohustus, on ilmselt eelkõige krediidiandja enda huvides, tagades sellega vaidluse tekkimisel tõendid, millises ulatuses on ta teabe kogumise kohustust täitnud ning mille põhjal on vastav laenupakkumine tehtud.

Seadusandja on andnud lahtise loetelu, mida üldiselt tuleks krediidivõimekuse hindamisel arvesse võtta, samas pole täpselt määratletud, kui suures ulatuses peab krediidiandja informatsiooni koguma, mille põhjal krediidisaaaja krediidivõimelisust hinnata. Andmete kogumisel on oluline vaid, et informatsiooni maht oleks piisav, et selle põhjal hinnata millises suures laenu on tarbija võimeline tõenäoliselt tagasi maksta⁵⁴ ning selle alusel teha tarbijale, tema maksevõimele vastav laenupakkumine. Millises ulatuses ning kui põhjaliku analüüsi konkreetse tarbija puhul krediidiandja läbi viib on jäetud krediidiandja otsustada. Nagu FI juhendi punkt 7 kohaselt tuleb igal juhul krediidi väljastamisel vastutustundliku laenamise põhimõtet kohaldada, kuid põhimõtte kohaldamise ulatus võib vastavalt laenu liigile ning suurusele erineda⁵⁵.

Oluline on VÕS § 403² lg-st 2 teisest lausest tulenev keeld krediidiandjale, mitte soodustada ega julgustada tarbijat tema krediidivõimelisuse hindamiseks vajalikku teavet esitamata jätma. Mõningate väike- ning kiiralaene pakkuvate krediidiasutuste laenupakkumised ei nõua sissetuleku tõendamist või arvelduskonto väljavõtte esitamist, mis üldjuhul laenuaotluste esitamisel nõutud⁵⁶. Sissetulekute mitteküsimist võiks eristada vastavalt sellele, kas krediidiandja lihtsalt ei nõua sissetuleku tõendamist või arvelduskonto väljavõtte esitamist või on nimetatud andmete mitte esitamise kohustus eraldi laenuitingimuste all välja toodud ning seda on kasutatud laenuaotuste atraktiivsemaks muutmiseks. Mitmed vastutustundliku laenamise teemat käsitlevad artiklid on seadnud kahtluse alla, kas sellised reklaamid ei kuulu nimetatud sätte keelualasse⁵⁷. Kuna krediidisaaaja sissetulek on üks olulisemaid asjaolusid tarbija krediidivõimelisuse

⁵⁴ M. Pöld. 8 soovitus tarbijakrediidi andmisel. Advokaadibüroo Tamme Otsmann Ruus Vabamets 20.09.2013 uudiskiri. Arvutivõrgus: <http://www.triniti.ee/newsletterV3/mail.php?n=134&t=854&l=est> (01.05.2014).

⁵⁵ FI juhend (viide 29), p 7.

⁵⁶ Üheks selliseks näiteks on AB Kreditex AS, laenuitingimused kättesaadavad kodulehel. – Arvutivõrgus: <http://www.kreditex.ee/Client/Application/Sms> (03.05.2014).

⁵⁷ Näiteks on sellisel seisukohal advokaadibüroo Concordia advokaat Ott Saarme artiklis Vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine võib laenuandjatele tähendada reaalselt ärilist kahju. – Arvutivõrgus: <http://www.concordia.ee/vastutustundliku-laenamise-pohimotte-rikkumine-voib-laenuandjatele-tahendada-reaalset-arilist-kahju/> (01.05.2014).

hindamisel, siis selle mitte küsimine tundub pigem tarbija julgustamisena varjata oma tegelikku majanduslikku olukorda. Samuti, jättes küsimata isiku sissetuleku suuruse, ei ole võimalik läbi viia ka nõuetekohase hoolsusega krediitdivõimekuse hindamist, kuna sissetulek on krediitdivõimelisuse hindamise üks olulisemaid komponente.

2.2.1.2. Krediitdivõimelisuse hindamine

Erinevad krediidiandjad kasutavad krediitdivõimelisuse hindamiseks erinevaid meetodeid, näiteks varasema maksekäitumise hindamist, krediidiraporteid ja reitinguid ning asjakohaseid andmebaase⁵⁸. Viimaste muudatustega võlaõigusseaduses täpsustati krediidiandja kohustust tarbija krediitdivõimelisuse hindamisel, nimelt kohustub VÕS § 403² lg 1¹ alusel krediidiandja hindama tarbija krediitdivõimelisust nõuetekohase hoolsusega. Sama lõige annab näitliku loetelu asjaoludest, mis üldjuhul tarbija krediitdivõimekust mõjutavad, kuid mida tähendab nõuetekohane hoolsus ei ole täpsustatud.

Advokaadibüroo Tamme Otsmann Ruus Vabamets vandeadvokaadi abi Mikk Pöld on büroo uudiskirjana koostanud lühikese soovitusel, mida tuleks krediidiandjal järgida tarbijakrediidi andmisel⁵⁹. Nimetatud artiklis on püütud lahti seletada, mis võiks nõuetekohane hoolsus tähendada. Kogutav teave tarbija majandusliku olukorra kohta peab olema piisav, samas teabe piisavus on iga tarbija puhul erinev⁶⁰. Töö autor on seisukohal, et kuna seaduses täpseid piiranguid ette nähtud ei ole ning kuna tarbija krediitdivõimekuse hindamine on üks osa krediidiandja majandus või kutsetegevusest, tuleb krediidiandjal lähtuda piisavuse kriteeriumite välja töötamisel oma majandusalastest teadmistest ja kogemustest.

VÕS § 403² lg 2 paneb krediidiandjale kohustuse küsida tarbijalt informatsiooni, mis on vajalik tarbija krediitdivõimelisuse hindamiseks ning mida pole krediidiandjale kasutada olevatest andmebaasidest võimalik kätte saada. Samas ei tulene võlaõigusseadusest konkreetseid kohustusi tarbijale. Võlaõigusseaduses vastutustundliku laenamise põhimõtte sätete aluseks on Euroopa

⁵⁸ Siibak (viide 31), lk 708.

⁵⁹ Pöld (viide 54).

⁶⁰ Samas.

Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, mille artikkel 8 käsitleb krediidiandja kohustust enne laenu väljastamist läbi viia krediidivõimelisuse hindamine, kuid ka sealt ei tulene tarbija kohustus krediidiandjale vajaliku informatsiooni andmiseks. Kaudse kohustuse krediidiandjaga koostööd teha sätestab direktiivi preambula punkt 26, mille alusel on tarbijad kohustatud käituma läbimõeldult ning austama oma lepingulisi kohustusi. Kuna tegemist on lepingueelse suhtega, siis tuleneb tarbija kohustus avaldada krediidiandjale informatsiooni, mille vastu viimasel on oluline äratuntav huvi VÕS §-st 14 lg 2⁶¹.

Tarbija lepingueelset teavitamise kohustust teavitada krediidiandjat asjaoludest, mille vastu on tal äratuntav huvi tuleks käsitleda koos VÕS § 403² lg-ga 2. Töö autor on seisukohal, et kuna krediidiandjal on seadusest tulenev teabe küsimise kohustus, siis tuleks lugeda krediidisaaaja teavitamise kohustus täidetuks, kui ta on avaldanud krediidiandjale andmeid, mida krediidiandaja temalt küsinud on. Panna krediidisaaajale täiendavate andmete esitamise kohustus, lisaks sellele, mida krediidiandja juba küsinud on, tundub ebamõistlik. Äärmisel juhul võiks eeldada, et kui krediidisaaajale on teada mingi juba ette nähtav, tulevikus tekkiv asjaolu, mis ilmselgelt võiks tema krediidivõimelisust mõjutada, kuid mille kohta krediidiandja lepingu ettevalmistamisel küsida ei oska, võiks teatud juhtudel pidada krediidisaaaja teavitamise kohustuse poolt hõlmatavaks.

Krediidiandja huvi viia läbi piisava põhjalikkusega krediidivõimelisuse hindamine tuleneb esmalt sellest, et krediidisaaaja maksevõimest oleneb krediidiandja võimalus saada tagasi välja makstud laenusumma koos selle eest makstavate tasudega. Teisest küljest motiveerib krediidiandjat välja töötama piisavad juhised laenuhalduritele oma igapäevatöös, tagamaks vastutustundliku laenamise põhimõtte korrektse järgimise, VÕS § 403² lg 7. Nimetatud sätte alusel lasub vaidluse tekkimisel tõendamise kohustus krediidiandjal, et ta on omapoolselt kõik teinud, et täita vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevaid nõudeid.

Euroopa Komisjon on toonud välja ühe põhjusena, miks mõningatel juhtudel ei viida läbi nõuetele vastavat krediidivõimelisuse hindamist, peamiseks põhjuseks on krediidiandja soov kiirendada krediidi väljastamise protsessi, et sellega suurendada klientide arvu⁶². Selline krediidi kiire väljastamine klientide arvu suurendamise eesmärgil tuleb peamiselt ette kiir- ning

⁶¹ Koll (viide 38).

⁶² European Commission (viide 34), p7.

väikelaene pakkuvate krediidasutuste puhul, kus väljastatavate laenude summat on väikesed ning selleks, et suuremat kasumit toota on vaja oluliselt rohkem kliente, kui suurte krediidasutuste puhul, kelle poolt väljastatavate laenude summad on suuremat. Laenu kiire väljastamise ja lihtsustatud taotlemise protsessi eest küsivad krediidasutused ka suuremat tasu intressi näol ning kui pole läbi viidud ka kohast krediidivõimekuse hindamist võib tagajärjeks olla krediidisaaaja makseraskused. Esmalt selle tõttu, et krediidisaaaja ei ole piisavas ulatuses maksevõimeline ning teiseks ka selle tõttu, et lihtsustatud laenu taotlemise protsessi varjus ei ole krediidisaaaja erilist tähelepanu pööranud sellele, kui palju tuleb laenatud raha kasutamise eest tasu maksta ehk kui suur on tagasimakstav summa kokku.

Krediidiandja võtab krediidisaaaja maksevõime jätkusuutlikkuse ning mõistliku laenukoormuse välja arvutamisel arvesse neid kliendiga seotud asjaolusid, mis on kliendi poolt krediidasutusele teada antud ja kehtivad laenuandmise otsuse kaalumise perioodil⁶³. Kliendi maksevõime jätkusuutlikkuse hindamine ei hõlma endas asjaolude hindamist, mis ei ole krediidasutuse otsese kontrolli all ning millega kaasnevad riskid on laenuvõtmisele olemuslikud või mida krediidasutus ei saanud ega pidanudki ette nägema, välja arvatud juhul, kui kogutud andmete põhjal selgelt nähtub krediidisaaaja maksevõime vähenemine ja seeläbi satub ohtu laenujätkusuutlik teenindamine.⁶⁴ See tähendab, et krediidiandja ei pea krediidisaaaja maksevõime tulevikku prognoosima, vaid peab lähtuma eksisteerivast olukorrast. Erandjuhtudel peaks krediidiandja arvesse võtma asjaolusid, mis krediidivõimekuse hindamise ajal otseselt ning selgelt viitavad võimalikule krediidivõime vähenemisele, kuid tegemist on üldiselt erijuhtudega.

2.2.2. Tarbija teavitamine olulistest asjaoludest

VÕS § 403² lg 1 p 3 ja lg 4 kohasel peab krediidiandja andma tarbijale piisavaid selgitusi, et tarbija saaks hinnata, kas pakutav tarbijakrediidileping vastab tema vajadustele ja finantsolukorrale ning kui võib eeldada, et krediidisaaaja vajab või soovib lepinguga seotud asjaolude suhtes täiendavaid selgitusi, on krediidiandja kohustatud mõistlikus ulatuses ka selleks.

⁶³ FI juhend (viide 29), p 9.2.

⁶⁴ Samas, p 9.2.

VÕS § 403² lg 1 p 3 käsitletud piisavate selgituste andmine pakutava krediidlepingu kohta on puhtalt toote kirjeldamine ja selgitamine krediidisaaajale, sama paragrahvi lõikes 4 toodud täiendav selgitamise kohustus on rohkem konkreetse tarbija huvide põhine selgitamine⁶⁵.

VÕS § 403² lg 4 koos KAS § 89 lg 3¹ paneb krediidiandjale ulatusliku lepingu sõlmimise eelse tarbija teavitamise kohustuse, et tagada tarbija piisav informeeritus nii lepingu sisust, kui ka võimalikest lepinguga kaasnevatest negatiivsetest tagajärgedest, mille eesmärk on saavutada tarbija selline seisund, kus ta peaks olema suuteline tegema majanduslikult mõistliku laenuotsuse⁶⁶. Krediidisaaaja laenuotsustus peaks põhinema krediidasutuse poolt läbi viidud krediidivõimekuse hindamisel, mis peaks näitama tarbija tegelikku maksevõimet, mitte seda, mida tarbija arvab, et on võimeline tagasi maksma⁶⁷. Samuti peaks võimalikest negatiivsetest tagajärgedest tervitamine panema tarbija mõtlema, kas krediidivajadus kaalub üle võimalikud tekkivad negatiivsed tagajärjed ning kas antud olukorras on sellise riski võtmine mõistlik, kuna üldjuhul makseraskused tekivad just ootamatute ning ettenägematute asjaolude esinemise tagajärjel.

Vastavalt FI juhendi punktile 5.3. on krediidasutusel õigus eeldada, et klient teab oma laenu eesmärgi ja finantsolukorda ning et klient esitab krediidasutusele õiget informatsiooni. Seega vastutab krediidisaaaja esitatava informatsiooni õigsuse eest. Samuti tulenevalt FI juhendi punktist 6.1. on klient vastutav laenulepinguga kaasnevate tagajärgede eest, kuid seda vaid juhul, kui ta on esitanud krediidiandjale tõesed andmed oma finantsolukorra kohta ning teeb laenuotsuse krediidiandja poolt esitatud krediidivõimekuse hindamise ning esitatud hoiatuste põhjal.⁶⁸ Sellest tulenevalt võib järeldada, et juhul, kui laenuotsus on tehtud krediidiandja poolt esitatud eksitavate või valeandmete alusel ning ei vasta krediidisaaaja tegelikele võimalustele, on tõenäoline, et kohus leiab, et lepingust tulenevate negatiivsete tagajärgede eest vastutab krediidiandja.

Krediidiandja kohustus teavitada tarbijat lepinguga seotud olulistest asjaoludest koosneb põhiliselt kahest komponendist, teavitamise ulatusest ja teavitamise selgusest. Teavitamise ulatuse all on töö autor silmas pidanud, millises ulatuses on mõistlik krediidiandjalt oodata krediidisaaaja teavitamisest.

⁶⁵ European Commision (viide 34).

⁶⁶ Samas.

⁶⁷ Koll (viide 38).

⁶⁸ FI juhend (viide 29), p 9.2.

Esitatava teabe ulatus näitab, kui palju peaks krediidiandja krediidisaaajale lepinguga seotud informatsiooni andma. Tarbija puhul on oluline järgida, et esitatava teabe maht oleks mõistlik ning hoomatav. Kui esitada liiga palju informatsiooni, võib selle tõttu sarnaselt liiga vähesel informatsiooniga jääda tarbija hätta kaalutletud laenuotsuse tegemisega. Kui liiga suures mahus teabe esitamisega võib tarbija sattudes segadusse, milline esitatud teabest on oluline ning milline mitte, siis liiga vähesel hulgal teabe esitamisega võib jääda tarbijale mulje, et ainult esitatu sõlmitud lepingule kohaldubki ning olulise info välja jätmisel võib tulla selle hilisem kohaldumine krediidisaaajale üllatusena.

FI juhendi punkt 10.1 on käsitletud kliendile teabe esitamise juures, et tuleks vältida teabe üleküllastumist, teabe esitamise mõte on aidata kliendil teha teadlik laenuotsus, mitte külvata ta üle ebavajaliku informatsiooniga⁶⁹, eesmärgiga täita vaid teabe andmise nõue. Lisaks lepingueelse informatsiooni selgusele, on Euroopa Komisjon vastutustundliku laenamise põhimõtte kohta avaldatud artiklis rõhutanud, et tarbijale esitatav informatsioon peaks olema liigendatud ning lihtsalt sõnastatud ja mitte liiga detailne, et tarbijal oleks lihtne seda mõista⁷⁰. Küsitav on, kas krediidiandja kohustus on ka tagada, et klient kogu esitatud teabest aru sai. Töö autor on arvamisel, et mõistlik on eeldada, et kui krediidiandja saab aru, et klient ei ole ilmselgelt esitatud teabest aru saanud ning esitab selle kohta küsimusi, on krediidiandjal selgitamise kohustus. Samas ei ole mõistlik eeldada, et krediidiandja omaalgatuslikult krediidisaaaja arusaamist, näiteks küsimuste esitamisega, kontrollima hakkab. Seda seisukohta kinnitab ka VÕS § 304² lg 1 p 3 ja lg 2, mille alusel on krediidiandja kohustatud esitama piisavaid selgitusi ning täiendavate selgituste kohustus tekib juhul, kui võib eeldada, et tarbija vajab või soovib täiendavaid selgitusi.

Teavitamise selguse kohta võib näite tuua krediidilepingus esitatava erineva intressi väljenduse kohta. Intressi määra väljendatakse protsendina põhinõudest mingis kindlaks määratud ajaühikus (näiteks päev, kuu, poolaasta, aasta), vastav ajaühik valitakse vastavalt poolte vahel sõlmitava lepingu olemusele ning lepingu tähtajale⁷¹. Praktika on üldiselt viivise arvutamise ajaühikuks päev ning viivist arvestatakse nõude jäägil. Intressi puhul võib intressi väljendamise ajaühik varieeruda vastavalt lepingu liigile ja lepingu tagasimaksmise tähtajale, lisaks on kasutusel

⁶⁹ FI juhend (viide 29), p 10.1.

⁷⁰ European Commission (viide 34).

⁷¹ O. Jänes. Intress ja viivis võlasuhtes. – Arvutivõrgus:

<http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=668> (03.05.2014).

erinevad meetodid, milliselt summalt intressi arvestatakse, üheks võimaluseks on arvestada intressi võlgnevuse jäägilt, samas on võimalikud ka kokkulepped, mille alusel arvestatakse intressi põhivõlgnevusel⁷². Kokkulepe intressi arvestamise kohta põhinõudelt on igal juhul krediidisaja jaoks ebasoodsam, kuna makstava intressi suurus jääb kogu perioodiks muutumatuks, samas kui võlgnevuse jäägilt arvestatava intressi puhul väheneb krediidi tagasi maksimisega üldjuhul ka arvestatava intressi suurus, kuna arvestamise aluseks võetav summa väheneb. Näiteks eluasemelaenu puhul, mille tagasimakse tähtaeg on aastates isegi aastakümnetes, puhul on ebamõistlik ja töö autori arvates ka eksitav esitada intressi päeva- või kuumäärana. Väiksemate tarbimislaenude tagasimakse tähtaeg, mille tagasimakse tähtaeg on aasta või alla selle, on läbipaistvuse huvides mõistlikum esitada intressi määr kuumäärana⁷³.

Kuna praktikas on kasutusel erinevad viisid intressi arvutamiseks ning selle väljendamiseks, on mõistlik korrektseks võrdlemiseks arvestada nii vana kui uue laenu intress ümber sama arvutusperioodi ühikutesse. Kui ühe laenu intress on väljendatud kuumäärana ning teine on väljendatud aastamäärana, siis esmapilgul vaadates võib tunduda kuumäärana esitatud intress oluliselt väiksem⁷⁴. Eelpool viidatud Olavi Jänese artiklis toodud näite põhjal, kui intressi kuumäär on 2%, siis esmapilgul tundub see üpris väikene, kui see arvestada ümber aga aastamääraks, siis on see 24%, mis enam niivõrd väike ei ole.

Küsitav on, kas krediidiandja on kohustatud esitama intressimäära vormis, mis näeb kõige paremini turustatav välja või peaks intress olema väljendatud viisil, millest krediidisaja paremini aru saab. Nagu eelpool toodud näitest välja tuleb, võib mõningatel juhtudel olla intress esitatud tarbijat eksitavas vormis, kuid intressi ümber arvestamine kuumäärast aastamäärale ei ole eriliselt keeruline, tuleks töö autori arvates lähtuda asjaolust, et oluline on intressi välja toomine, mitte selle esitamise viis. Intressi suurusest aru saamise ulatuses peaks olema krediidisaja ise tähelepanelik ning vastavalt krediidisaja selgitamise kohutusest krediidisaja küsimuste korral, on alati võimalik krediidisajal esitada täiendavaid sellekohaseid küsimusi.

Üldise teavitamiskohustuse alla peaks kuuluma ka krediidiandja teavitamise kohustus asjaoludest, mille alusel on tehtud negatiivne laenuotsus. VÕS § 403² lg 5 alusel, kui krediidiandja on teinud otsuse tarbijale laenu mitte väljastada tuginedes andmekogudest saadud

⁷² Jänes (viide 71).

⁷³ Samas (viide 71).

⁷⁴ Samas (viide 71).

teabele, peab krediidiandja viivitamatult krediidisaaajat oma otsusest ning andmekogude päringu tulemustest teavitama. Teavitamise kohustust ei ole juhul, kui andmekogudest saadud teabe näol on tegemist sellise teabega, mille edastamine on keelatud õigusaktides või on vastuolus avaliku korra või julgeoleku eesmärkidega. Avaldamist võimaldavate andmekogude informatsiooni esitamine krediidisaaajale mõte peaks töö autori arvates põhinema tarbijale võimaluse andmiseks andmekogudest saadud informatsiooni ümber lükkamiseks, kui andmekogused peaks esinema eksitav või vale informatsioon.

2.3. Vastutustundliku laenamise põhimõtte kohaldamise ulatus esmase lepingu ja refinantseerimise puhul

2.3.1. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamine esmase lepingu sõlmimisel

Krediidiandja majanduslik huvi krediidilepingu sõlmimisel on saada raha kasutada andmise eest võimalikult suurt tasu ehk mida suurem on lepingus kokku lepitud tasu raha kasutada andmise eest, seda tulusam peaks leping krediidiandja jaoks olema. Samas tuleb krediidiandjal lepingu sõlmimisel silmas pidada ka reaalselt olukorda ehk kas krediidisaaaja on üldse maksevõimeline, et laenusumma koos lepingus kokku lepitud summadega tagastada. Nagu esimeses peatükis toodud kohtuotsuse näitest välja tuli, võib lõputu refinantseerimisega kasvatada esialgse laenusumma küll mitmekordseks, kuid see ei pruugi siiski krediidiandjale kaasa tuua oodatud suuruses kasumit. Esmalt selle tõttu, et krediidisaaaja, kes sellistel tingimustel refinantseerimisega nõustub ei ole tõenäoliselt pikas perspektiivis maksejõuline ning samuti võib tekkida krediidisaajal ka emotsionaalne trots laenu tagasi maksmise suhtes, kui vaatamata laenu tagasi maksmisele laenusumma aina kasvab. Selle tulemusena võib krediidisaaaja hakata lihtsalt laenu tagasi maksmisest kõrvale hoidma, eriti juhtudel, kui tegemist ei ole kinnisvara tagatisel võetud laenuga ning krediidisaajal pole hirmu vara realiseerimise ees. Teisest küljest, kui krediidiandja pöördub kohtusse laenu sissenõudmiseks, on suur tõenäosus, et kohus leiab, et tegemist TsÜS § 86 lg 1 alusel tarbijat ebamõistlikult kahjustava ning heade kommetega vastuolus oleva lepinguga ning kohus teeb otsuse hoopis krediidisaaajat soosivalt.

Krediidiandja poolt läbiviidava krediitdivõimelisuse testi ja selle alusel parima võimaliku pakkumise tegemine ei tähenda, et krediidiandja peab enda majanduslikud huvid tahaplaanile jätma, vaid krediidiandja ja krediidisaaaja vahel peaks olema üksteise koostööl põhinev majanduslikult jätkusuutlik suhe. See tähendab, et krediidiandja ja krediidisaaaja peavad käituma üksteise suhtes ausalt ning avaldama üksteisele tõeseid andmeid, samas ei tähenda see siiski poolte vahelise hoolsus- või usaldussuhte tekkimist, nagu on käsitletud ka juba punktis 2.1. Krediidiandja huvi pakkudes krediidisaaajale parimat ning tarbijale sobivaimat võimalikku laenupaketti, peaks olema tagada krediidisaaaja maksejõulisus ning sellest tulenevalt tagada krediidina väljamakstud summa tagastamine koos selle eest saadava tasuga⁷⁵.

Lähtudes esmalt võlaõigusseaduse ülesehitusest ja sätete paigutusest seaduses, kuulub vastutustundliku laenamise põhimõte struktuurselt tarbijakrediitilepingute jao alla ning tarbijakrediitilepingute jagu kuulub omakorda laenulepingute peatüki alla⁷⁶. Sellest tulenevalt võib väita, et kõigi tarbijakrediidi lepingute puhul nimetatud põhimõte kohaldub igal juhul. Lisaks, vaadates krediidiasutuse seaduse § 83 lg-t 3, kust tuleneb krediidiandja kohustus järgida vastutustundliku laenamise põhimõtet üldiselt laenude andmisel. Nimetatud sättes puuduvad täpsustused, milliste laenude andmisel põhimõte kohaldub, sellest võib järeldada, et silmas pole peetud vaid tarbijatega sõlmitud esmaseid laene, vaid nimetatud põhimõte kohaldub kõikide väljastatud laenude puhul. Kuna refinantseerimine on üks laenu vorm, tuleb seega ka refinantseerimisel järgida vastutustundliku laenamise põhimõtet. Seda, et vastutustundliku laenamise põhimõtet ei ole seotud ainult tarbijaõigustega, vaid see on üldine laenutegevuses rakendatav nõue on leidnud ka Kadri Siibak vastutustundliku laenamise põhimõtte kohta avaldatud Juridica artiklis⁷⁷.

Erinevus esmase laenulepingu ning refinantseerimise lepingu sõlmimisel vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimisel võib olla nimetatud põhimõtte rakendamise ulatus. Tulenevalt FI juhendi punktist 7 võib kliendilt kogutava ja kliendile esitatava teabe sisu ja ulatus sõltuda laenu suurusest, laenutoote omapärast ja laenusaaajast. Sama punkt annab krediidiandjale õiguse kohaldada juhendi soovitusi valikuliselt, kui see ei ole vastuolus õigusaktides sätestatuga, see on otstarbekas ja mõistlik arvestades laenu suurust, laenutoote omapära või teisi asjaolusid, mis

⁷⁵ Siibak (viide 31), lk 706.

⁷⁶ Laenulepingute ja krediitilepingute peatüki 2 jagu on tarbijakrediitilepingud ja sellega seotud lepingud ning vastutustundliku laenamise põhimõtte sätted on struktuurselt osa tarbijakrediidi kohta käivatest sätetest.

⁷⁷ Siibak (viide 31), lk 709.

konkreetses laenusuhtes iseloomustavad. Juhendi valikuline kohaldamine ei tohi siiski kaasa tuua olukorda, kus selle tulemusel jätab krediitiasutus mõistliku laenukoormuse arvutamisel olulised asjaolud hindamata või jätab kliendi ilma teabest või hoiatustest, millel võib objektiivsetel kaalutlustel olla oluline kaal kliendi poolse laenuotsuse kujundamisel. Millised on vastutustundliku laenamise põhimõtte komponendid ning nende sisu on käsitletud juba eelnevates punktides.

2.3.2. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamine refinantseerimisel

Refinantseerimine on võimalik nii esmase laenu andnud krediidiandja juures või sõlmides teise krediidiandjaga uus laenuleping, millest saadavat raha kasutatakse kas täielikult või osaliselt vana laenu jäägi kustutamiseks. Kui tegemist on sama krediidiandja juures refinantseerimisega, on tegemist juriidiliselt lepingu tingimuste muutmisega VÕS § 13 lg 1 mõttes. Kui paremaid laenuitingimusi pakub aga teine krediidiandja, siis liikudes ühest pangast teise, on refinantseeriva panga juures tegemist uue laenuga ning esialgse pangaga tuleb lepingust taganeda.

Kuna refinantseerimise puhul on tegemist sisuliselt laenulepingu sõlmimisega, puudub selle kohta eraldi sätete blokk võlaõigusseaduses. Kuna tegemist on tarbijaga sõlmitava krediitilepinguga, mille puhul eksisteerivad teatud erisused võrreldes esmase laenulepingu sõlmimisega, on küsitav, kas oleks vajalik täpne regulatsioon. Täpsete juhiste olemasolu vajalikkuse suhtes on nii poolt kui ka vastuargumente.

Esmalt annaksid täpsed juhised raamistiku, mida tuleks igal refinantseerimise juhtumil hinnata, et krediidisaja saaks öelda, et on endast tulenevalt kõik teinud, et hinnata refinantseerimise lubatavust ning et tagada iga tarbija puhul vähemalt minimaalses ulatuses krediitvõimekuse kontroll. Teisest küljest igasuguste piirangute või nõuete seadmine krediidiandjatele tekitab rahalisi kulusi ja töökoormust ning see võib mõju avaldada krediidisajate valikuvabadusele laenu taotlemisel. Kulutuste suurenemine võib omakorda tõsta laenulepingu sõlmimise tasusid ja

vähendada ka turul tegutsevaid laenupakkujaid⁷⁸. Töö autor on seisukohal, et kuna refinantseerimisel on tegemist sama moodi laenulepingu sõlmimisega ning sellele kohaldub vastutustundliku laenamise põhimõte nagu ka esmase laenulepingu sõlmimisel, ei ole täiendav regulatsioon vajalik.

Lisaks sätestab VÕS § 403² lg 3, et enne iga muudatust, mis puudutab krediidisumma suurendamist või selle ülempiiri suurendamist, tuleb krediidiandjal tema käsutuses olevad krediidisaja kohta käivad andmed ajakohastada. Sisuliselt tähendab see krediidiandja kohustust veenduda krediidisaja maksevõimes enne, kui sõlmitakse mingi tarbijat koormavam kokkulepe. Samas ei kuulu töö autori arvates sätte alla muude lepingutingimuste muutmised, mis ei too kaasa krediidisumma või ülempiiri suurendamise, kuid võivad siiski vajada eelnevat krediidivõimekuse hindamist. Näiteks kui lähtuda sätte sõnastusest, ei kohusta see maksepuhkuse andmisel krediidisaja andmete ajakohastamist, mis aga töö autori puhul peaks olema vajalik.

Praegusel hetkel on jäetud refinantseerimisel järgitavate täpsete reeglite välja töötamine krediidasutuste enda vastutusalasse arvestades sealjuures siiski seadusest tulenevaid piiranguid, mis tulenevad esmase lepingu sõlmimisele. Näiteks tuleb refinantseerimise lubatavuse ning mõistlikkuse hindamisel arvesse võtta vastutustundliku laenamise põhimõtet⁷⁹ ning samuti lasub krediidiandjal lepingueelse teavitamise kohustust⁸⁰.

Peamine küsimus, millele krediidiandja enne refinantseerimise otsuse tegemist vastust otsima peab, on kas antud olukorras, lähtudes individuaalselt konkreetsest krediidisajast, on refinantseerimine lubatav ehk ega pole tegemist tarbijat kahjustava refinantseerimisega. Selle välja selgitamiseks tuleb krediidiandjal läbi viia krediidivõimekuse hindamine. Krediidisaja otsustada jääb, kas krediidisaja poolt pakutavatel tingimustel refinantseerimine on tema jaoks mõistlik ning täidab oma eesmärgi. Nagu eelnevalt leitud tuleb krediidasutusel vastutustundliku laenamise põhimõtet kohaldada kõigi sõlmitavate laenulepingute puhul, seega ka refinantseerimisel, erinevus võib olla vaid põhimõtte rakendamise ulatuses. Rakendamise ulatuse suhtes on peamine küsimus, kas asjaolu, et kliendiga sõlmitakse korduv leping, mitte esmane leping võiks vähendada krediidivõimekuse hindamiseks kogutava info mahtu ja muuta leebemaks krediidivõimekuse hindamise standardeid ning krediidiandja teavitamise kohustuse ulatust. Kuigi

⁷⁸ Ots (viide 9), lk 426.

⁷⁹ RKTKo 3-2-1-136-12 p 24, 25.

⁸⁰ TrtMKo 2-10-51956 p 7.

selleks ajaks on krediidisajaal kujunenud juba teatavas ulatuses krediidiajalugu, tuleks töö autori arvates siiski läbi viia samas ulatuses krediidivõimelisuse hindamine, kuna ajaga võib olla krediidisaja krediidivõimelisus muutunud.

Nagu ka vastutustundliku laenamise põhimõtte komponentide juures, analüüsib töö autor selguse mõttes ka vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendatavust refinantseerimisel kahes osas. Esiteks käsitleb töö autor krediidivõimelisuse hindamist refinantseerimisel ning järgnevalt krediidiandja teavitamise kohustust.

Olenemata asjaolust, et kõigi eelduste kohaselt on selle konkreetse tarbija suhtes juba krediidivõimekuse hindamine tehtud, tuleks kogu protsess siiski uuesti läbi teha. Seda põhjusel, et esmalt võib olla isiku igakuine sissetulek muutunud või igakuised väljaminekud suurenenud või vähenenud, mis tähendab, et isiku krediidivõimekus on muutunud. Selle tõttu leiab antud töö autor, et olenemata asjaolust, kas tegemist on esmase lepinguga või refinantseerimisega, tuleb igal juhul samas ulatuses krediidivõimekuse hindamine läbi viia nagu tehakse seda uue lepingu sõlmimisel. Sellisel seisukohal oli ka Viru maakohus 16.11.2012. tehtud refinantseerimist puudutavas lahendis, leides, et oluline ei ole, kellelt on tulnud initsiatiiv refinantseerimise lepingu sõlmimiseks, krediidiandja on igal juhul kohustatud kontrollima laenusaja tagasimaksmise võimekust ja optimaalset laenukoormust⁸¹.

Lisaks eelnevale kehtestab VÕS § 403² lg 3 krediidiandaja kohustuse igakordselt ajakohastada tema käsutuses olevat teavet tarbija maksevõimelisuse kohta ja hinnata tarbija krediidivõimelisust ning seda tuleb teha enne, kui pooled on leppinud kokku kasutusse võetava krediidisumma või ülempiiri muutmises pärast krediidilepingu sõlmimist. Sisuliselt on sellega öeldud, et igasuguse tarbijakrediidilepingu muutmise korral tuleb lähtuda vastutustundliku laenamise põhimõttest. Nimetatud sättest ei tulene ainult vastutustundliku laenamise põhimõttest tulenevat tarbija teavitamise ja hoiatamise elementi.

Uurides erinevate refinantseerimist pakkuvate krediidiandjate kodulehti, leidis töö autor mitmeid pakkumisi, kus polnud nõutud arvelduskonto väljavõtet refinantseerimise avalduse esitamisel⁸². Selline lähenemine võiks olla vastuolus vastutustundliku laenamise põhimõttest tuleneva

⁸¹ ViruMKo 2-11-39396 p 22.

⁸² Üheks selliseks näiteks võiks tuua AB Kreditex AS. – Arvutivõrgus: <http://www.kreditex.ee/Client/Application/Sms> (03.05.2014).

krediidiandja kohustusega omandada teave, mis võimaldaks hinnata krediidisaaaja kredidivõimelisust. Kredidivõimelisuse hindamise üks osadest on isiku igakuise sissetuleku ning erinevate maksekohustuste suuruste võrdlemine. Krediidisaaaja poolt esitatud sissetuleku suuruse kontrollimiseks on üldjuhul parimaks võimaluseks 6-12 kuu arvelduskonto väljavõtte küsimine⁸³. Panga poolt väljastatud arvelduskonto väljavõte hõlmab infot krediidisaaaja kõigi sissetulekute ning väljaminekute kohta, ning kui arvelduskonto on kohtutäituri poolt arestitud, on näha ka väljavõttelt igakuised laekumised kohtutäituri kontole. Seega on võimalik arvelduskonto väljavõttelt näha ka, kas isiku suhtes on algatatud täitemenetlus.

Üldiselt suuremate krediidiasutuste praktika on alati küsida arvelduskonto väljavõtet, eranditeks on just väiksemad krediidiasutused, kes sellega oma laenutoodet atraktiivsemaks muudavad, kuid seda tihti just tarbijate suhtes, kes arvelduskonto väljavõtet juba tekkinud makseraskuste tõttu esitada ei soovi. Küsitav on, kas selline üldisest praktikast kõrvale kalduvad krediidiandjad, mitte ei riku VÕS § 403² lg-st 2 tulenevat keeldu soodustada või julgustada tarbijat jätta esitamata tema kredidivõimelisuse hindamiseks vajalikku teavet. Töö autor on seisukohal, et hinnates, kas tegemist on tarbijat andmeid mitte esitama julgustava tegevusega, tuleks hinnata millisel viisil sellekohane informatsioon esitatud on. Kui arvelduskonto väljavõtte mitte nõudmist on reklaamis või laenu taotlemise tingimuste juures rõhutatud või spetsiaalset välja toodud, tuleks töö autori arvates pigem jaatada krediidisaaaja julgustamist varjata oma tegelikku majanduslikku olukorda.

Üldised andmed, mida krediidiandja tarbijalt kredidivõimekuse hindamiseks nõuda saab on samad nii esmase lepingu, kui ka refinantseerimise puhul. Samas on refinantseerimisel mõistlik nõuda täiendavalt ka eelnevat maksekäitumist tõendavaid dokumente, milleks võib olla näiteks arvelduskonto väljavõte, kuid samuti ka esmase laenu andnud krediidiasutuse kinnitus maksegraafiku korrektse täitmise kohta.

Erinevate krediidiasutuste refinantseerimise pakkumiste uurimisel jäi töö autorile silma mõningad suured erinevused, kui isegi mitte vasturääkivused. Mõningatel juhtudel oli refinantseerimise eelduseks korrektne eelnev maksekäitumine, samal ajal pakkudes refinantseerimist ka kohtutäituri juurde täitmiseks antud laenudele⁸⁴. Juhtumid, kus võlgnevuse täitmine jõuab

⁸³ Siibak (viide 31), lk 708.

⁸⁴ Kohtutäituri juurde täitmiseks antud nõudeid refinantseerivad mitmed krediidiasutused, näitena saab tuua AB Kreditex AS-i, kelle laenu ning refinantseerimise tingimused tunduvad ühed leebemad. Krediidiasutustes küsitluse

kohtutäituri juurde isiku teadmatuse, mitte maksevõime puudumise tõttu on väga harvad, seega üldjuhul on selliste eelduse koosesinemine vastuoluline. Kuna kohtutäituritele täitmiseks jõuavad nõuded üldjuhul alles siis, kui võlgnevuse sissenõudja on ise püüdnud võlgnevust tulutult sissenõudja. Näiteks praktikas üldjuhul, kui tarbija jääb krediidi tagasi maksmisega hätta, teavitab krediidiandja esmalt krediidisaaajat korduvalt, järgnevalt tuleb krediidiandjal täitedokumendi saamiseks kohtusse pöörduda ning alles kohtust saadud täitedokumendi saab esitada täitmiseks kohtutäiturile. Iga eelpool kirjeldatud etapi juures tuleb krediidisaaajat teavitada või vähemalt püüda teavitada. Selle tõttu on töö autor seisukohal, et kohtutäituri juurde täitmiseks antud nõuete põhjuseks on väga harvadel juhtudel krediidisaaaja teadmatus nõude olemasolust ning peamiseks põhjuseks on siiski krediidisaaaja maksevõime ebapiisavus või puudumine.

Kuna refinantseerimisel on sarnaselt krediidivõimekuse hindamisega ka tarbijat juba eelduslikult teavitatud kõikidest laenulepinguga üldiselt kaasnevatest võimalikest negatiivsetest tagajärgedest ning eelduslikult peaks olema tarbija juba nõ kogenenum laenaja, seega peaks ta olema võimeline juba ise olema võimeline esitama olulist ebaolulisest. Kuna refinantseerimisel tuleb kohaldada vastutustundliku laenamise põhimõtet ning kuskilt ei tulene krediidiandjale võimalust teavitamiskohustusest vabanemiseks, ei ole töö autori arvates alust ka teavitamise kohustuse ulatuse vähendamiseks. Nagu varem mainitud, lubab FI juhendi punkt 7 alusel kohaldada nimetatud juhendit teatud ulatuses mööndustega, kuid tagatud peab olema siiski vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimine ning tarbija ei tohi ilma jääda lepingu sõlmimisega kaasnevatest oluliste asjaolude teavitamisest⁸⁵.

Tarbija teavitamise ulatuse kohta refinantseerimisel võiks näiteks tuua krediidiandja kohustuse teavitada tarbijat refinantseerimisega kaasnevatest kulutustest, nt notaritasud ja kinnisvara hindamine. Kuna tegemist on otseselt lepinguga seotud kulutustega, siis antud juhul tuleks teavitamiskohustust jaatada. Seadusest tulenev teavitamiskohustus näeb ette krediidiandja kohustuse teavitada lepinguga seotud asjaoludest, mis võivad mõjutada krediidisaaaja laenuotsust, seega on oluline teavitatava asjaolu seotus lepingu sisuga ning mõjuga tarbija otsusele laen võtta või mitte.

läbi viimise tulemuste hulgas leidis ka pankasid, kes jaatasid kohtutäituri juurde täitmiseks antud nõuete refinantseerimise võimalust.

⁸⁵ FI juhend (viide 29), p 10.1.

Kinnisvara tagatisel refinantseerimise puhul peaks majanduslikult ettenägelik tarbija enne refinantseerimist pöörama tähelepanu ka kinnisvaraturul toimuvale⁸⁶. Kas sellisest asjaolust peaks krediidiandja tarbijat teavitama ning hoiatama, et millised on võimalikud negatiivsed tagajärjed? Kui toimub refinantseerimine kinnisvarahindade kõrgajal krediidisumma suurendamisega võib hilisemal kinnisvarahindade järsul langusel ning makseraskusesse sattumisel tekkida olukord, kus kinnisvara realiseerimisel krediidiandja poolt, ei pruugi müügist saadud raha jätkuda kogu võlgnevuse katteks. Nii võib tarbija lisaks kodust või suvilast ilma jäämisele, olla ka pärast tagatiseks oleva vara realiseerimist ikka veel võlgu. Krediidiandja kohustus, hinnata kliendi krediidivõimelisust, peaks piirduma kogutud andmete põhjal analüüsi läbi viimisega ning nende põhjal krediidisaaaja nõustamine, oma tuleviku spekulatsioonide ei peaks krediidiandja olema kohustatud kliendile teavitama, välja arvatud juhul, kui tegemist on mingisuguse ettenähtava asjaoluga, mis suure tõenäosusega ka konkreetset klienti mõjutab⁸⁷. Seega on töö autor seisukohal, et kinnisvaraturu muutuste prognoosid ei peaks kuuluma krediidiandja teavitamiskohustuse alla.

2.4. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine refinantseerimisel

Nagu ka esmase laenu andmisel tuleb krediidiandjal ka refinantseerimisel läbi viia samas ulatuses tarbija krediidivõimekuse hindamine ning teavitada krediidisaaajat kõigist laenulepinguga seotud olulistest asjaoludes, mille põhjal saab tarbija teha otsuse, kas pakutav laen vastab tema võimalustele ning ootustele⁸⁸. Tarbija kohustus siinjuures on anda krediidiandjale tõest infot. Juhul, kui tarbija esitab valeandmeid eesmärgiga saada suuremas summas laenu, vastutab tarbija ise lepingust tulenevate negatiivsete tagajärgede eest. Kui aga krediidiandja rikub omapoolselt vastutustundliku laenamise põhimõtet, näiteks jättes läbi viimata krediidivõimekuse hindamise või teavitamata krediidisaaajat lepinguga seotud olulistest asjaoludes ning selle tulemusel tekitab tarbijale kahju, on vastutav üldjuhul krediidiandja.

⁸⁶ Lee, Rosenfield (viide 1), p 267.

⁸⁷ FI juhend (viide 29), p 10.1.

⁸⁸ Siibak (viide 31), lk 707.

Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-136-12 leidnud, et vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine võib kaasa tuua krediidisaja õiguse nõuda krediidiandajalt tekitatud kahju hüvitamist VÕS § 14 ja § 115 lg 1 alusel [...] see tähendab kõigi krediidist tekkinud negatiivsete tagajärgede (nt viivis, leppetrahv, vara vähenemine) rahalist hüvitamist ning selle kahju hüvitamise nõude saab tasaarvestada võlausaldaja krediidi tagastamise nõudega⁸⁹. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumisteks saab olla kas krediidivõimelisuse hindamata jätmine või mittenõuetekohane hindamine ning teavitamise kohustuse juures saab olla rikkumiseks lepingu sõlmimise kohta oluliste asjaolude teavitamata jätmine või mittepiisav teavitamine, kuid samuti võib olla tegemist ka ebaõige teabe andmine. Teave on ebaõige, kui see sisaldab valeandmeid teenuse peamiste omaduste kohta, sh teenusest tuleneva kasu ja teenusega kaasnevate riskide kohta või kui esitatakse faktiliselt õiged andmed, kuid nende esitusviis petab või tõenäoliselt petab keskmist tarbijat ja selle mõjul teeb või tõenäoliselt teeb keskmine tarbija tehinguotsuse, mida ta muul juhul teinud ei oleks⁹⁰. Seega peab olema eksitav või mitte esitatud teave relevantne krediidisaja laenuotsuse suhtes.

⁸⁹ RKTKm 3-2-1-136-12 p 25.

⁹⁰ Siibak (viide 31), lk 709.

3. Intressilt viivise arvutamise keeld

3.1. Intress ja viivis võlasuhtes

Tsiviilõiguses esineb intress kui ajaliselt proportsionaalselt määratud, põhisummast lähtuv rahaline hüvitis, kas lepingulise tasuna kapitali ajutise üleandmise eest ehk kasutusintress või kahjuhüvitise vormis tasuna kapitali ajutise kinnipidamise eest ehk viivitusintress⁹¹. Intressi ja viivise eristamise olulisus seisneb just nende kasutuseesmärkides. Kasutusintress on üldjuhul laenulepingu üks elementidest ehk tasu mida krediidisaaaja maksab krediidiandjale aja eest, mille jooksul ta raha kasutada saab. Viivitusintressil on karistuslik eesmärk, mille maksmise kohustus tekib vaid juhul, kui krediidisaaaja jääb talle kasutada antud raha tagastamisega hiljaks. Praktikas, kui lepingu lõpptähtpäevaks on krediidisaaaja tagasi suutnud maksta osa saadud rahast ning on tasunud jooksvalt ka mingis ulatuses intresse on oluline eristada, milline võlgnetavast summast on põhivõlgnevus ning milline osa on sissenõutavaks muutunud intress. Intressi eristamise teeb tihti peale keerukaks kasutusel olevad erinevad arvutamise viisid. Näiteks Margus Kõomäe Ärirahanduse õpikus on eristatud kolme intressi arvutamise viisi, milleks on lihtintress, liitintress ning pidev juurdekasv⁹².

Intressi kapitaliseerimine ehk intressilt viivise arvestamine on sissenõutavaks muutunud intressi liitmine võlgnevuse põhiosale ning selle tasumisega viivitamise korral viivise nõudmise võimalikuks tegemine. Jaanika Ots on intressilt viivise arvestamise keelu kohta kirjutatud artiklis toonud näiteid praktikas, millistel juhtudel kasutatakse praktikas intressi kapitaliseerimiseerimist. Võla rekonstrueerimise meetodit, mis sisuliselt hõlmab endas ka intressi kapitaliseerimist, kasutatakse näiteks maksepuhkuse andmisel või konstruktiivse võlatunnistuse puhul. Maksepuhkust on võimalik taotleda põhiosa suhtes, siis lepatakse kokku võla ümberkujundamine, mille käigus laenu põhiosalt maksepuhkuse ajal arvestatud intress lisatakse maksepuhkuse lõppedes laenu põhiosale.⁹³

Konstitutiivset võlatunnistust kasutavad krediidiasutused näiteks juhtudel, kui laenusaajal on tekkinud makseraskused ning laenu tagamiseks on sõlmitud käendusleping⁹⁴, sellisel juhul võib

⁹¹ Ots (viide 9), lk 419.

⁹² M.Kõomägi. Ärirahandus. Tartu 2006, lk 33.

⁹³ Ots (viide 9), lk 421-422.

⁹⁴ Samas, lk 421-422.

krediidiandja käendajaga kokkuleppel sõlmida notari juures konstruktiivse võlatunnistuse. Sellega annab käendaja nõusoleku tasuda ära laenu põhiosa jääk ning sissenõutavaks muutunud intressid ning sisuliselt toimub ka sellisel juhul intressi kapitaliseerimine.

Praktikas kasutatakse mitte ainult käendajaga konstruktiivse võlatunnistuse sõlmimist, kuid ka juhul, kui krediidisajaal tekib makseraskused, sõlmitakse notari juures konstitutiivne võlatunnistus koos kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppega. Sellega liidetakse sissenõutavaks muutunud intress põhiosa võlgnevusele, kuid antud juhul edasist viivise arvestamist üldjuhul selles kokku ei lepita vaid koostatakse maksegraafik ning selle rikkumisel tekib krediidiandjal võimalus pöörduda võlgnevuse sissenõudmiseks kohe kohtutäituri poole, ilma, et peaks laenu väljamõistmiseks kohtusse pöörduma.

3.2. Intressilt viivise arvestamise keelu eesmärk

2010. aasta juulis esitatud võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõus tehtud ettepanek muuta VÕS § 113 lg-st 6 tulenev intressilt viivise arvestamise keeldu, kuna selline lähenemine on ajale jalgu jäänud, lükati tagasi põhjendusega, et see võib muutuda võlgniku suhtes liialt koormavaks⁹⁵. Pärast 2010. aastal tehtud võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõus tehtud ettepanekut, muuta kehtivat intressilt viivise arvutamise keelu regulatsiooni, on veel mitmel korral õiguskirjanduses tõstatatud sama küsimust, kuid praeguseni ei veel muudatust seadusesse sisse viidud. Töö autor on seisukohal, et sellist muudatust pole tehtud õiguspoliitilistel kaalutlustel. Lubades intresside maksimisega viivitamisel viivist nõuda tekitaks see ilmselt suurt meelepaha, kuna selline muudatus suurendaks ilmselt veelgi liigkasuvõtlikel tingimustel krediidilepingute sõlmimist, eelkõige reguleerimata laenuturul. Tihtipeale peetakse hilinevad intressimakse sanktsioneerimist liigselt ülekohtuseks võlgniku suhtes⁹⁶. Kehtiva võlaõigusseaduse redaktsiooni kohaselt on intressilt viivise arvestamine keelatud. Lisaks sellele, väljendas Riigikohus oma radikaalset seisukohta, et intressilt viivise arvestamise keeld on

⁹⁵ Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu märkuste tabel, lisa 2, arvutivõrgus kättesaadav: <http://eelnoud.valitsus.ee/main#6v9x3FWi>.

⁹⁶ Ots (viide 9), lk 419.

asjakohane ning kehtib täies ulatuses⁹⁷. Riigikohtu seisukohta ning tehtud lahendeid on käsitletud täpsemalt allpool punktis 3.3.

Võlaõigusseaduse loomisel aluseks võetud allikatest esineb intressilt viivise arvestamise keeld vaid DGB § 289 esimene lause ja BGB § 248 lg 1⁹⁸. PECL-i artikli 17:101 alusel on intressi liitmine laenu põhiosale iga 12 kuu möödudes lausa ette nähtud ning maksmisega viivitamisel on sellelt võimalik ka viivist arvestada⁹⁹. Samasuguses sõnastuses näeb intressi kapitaliseerimise iga 12 kuu möödudes ette ka DCFR¹⁰⁰.

Intressi ja viivise eristamise ning intressilt viivise arvutamise keelu eesmärk on kaitsta krediidisaaajat ettenägematu võlakooormast¹⁰¹ mis võib tekkida, kui arvestada viivist ka sissenõutavaks muutunud intressilt, mitte ainult põhiosa võlgnevusest. Koostoimes VÕS § 113 lg- ga 6 kaitseb tarbijat ebamõistlikult suureks muutuva võlgnevuse eest ka VÕS § 415 lg 2, mis sätestab kohustuste täidetaks lugemise järjekorra, kui krediidisaaaja on teinud makse, millest ei piisa kogu võlgnetava summa tasumiseks. Nimetatud paragrahv ei omaks aga ilma intressilt viivise arvutamise keeluta sedavõrd olulist tähendust. VÕS § 415 lg 2 eesmärk on keelata krediidiandjal lugeda täidetaks esmajärjekorras intressi ning viivise nõuded, kuna sellisel juhul oleks põhiosa võlgnevus ikka tasumata ning sellel oleks võimalik veel intressi ning viivist arvutada.

Majandusala vastutustundliku tarbimisühiskonna kujundamise kohta krediidisuhetes ning selle kontekstis, intressi ja viivise kohtu poolt eristamise teemal põhjaliku kohtupraktika analüüsi on teinud 2013. aastal EBS-is magistritöö kirjutanud Kristiine Naska, kelle töö on praeguseks saanud ka hulgaliselt meedia tähelepanu¹⁰². Viidatud magistriöö autor on reeglipärasusena kohtu seisukohadest välja toonud kohtute lähenemise, mille kohaselt kui hagi on juriidiliselt korrektne

⁹⁷ RKTkm 3-2-1-169-13, p 27.

⁹⁸ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tartu: Juura 2006, lk 377.

⁹⁹ O. Lando, E. Clive, A. Prüm, R. Zimmermann. Principles of European Contract Law. Part III. Kluwer Law International, 2003, p 239.

¹⁰⁰ Study Group on a European Civil Code. Principles, Definitions and Dodel Rules of European Private Law. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf, p. 251 (01.05.2014).

¹⁰¹ Ots (viide 9), lk 426.

¹⁰² A-M. Nergi. Kohus kaitseb pigem kiiralaenuäri kui hädas võlgnikku. Ärioleht, 27.03.2014. - Arvutivõrgus: <http://arileht.delfi.ee/news/uudised/kohus-kaitseb-pigem-kiiralaenuari-kui-hadas-volgnikku.d?id=68321361> (04.05.2014).

ja põhjendatud, ei süüvi kohus tarbijakaitsest lähtuvalt, millisel alusel saaks teha kostjat ehk tarbijat kõige vähem koormavat otsust¹⁰³.

Sarnaselt nimetatud magistritöös kasutatud kohtulahendite otsingule kasutas ka käesoleva töö autor kohtulahendite otsingusõna „kiirlaen“. Otsingu tulemusel leitud lahendeid lugedes leidis töö autor hulgaliselt kohtute poolt intressi ja viivise arvestamise hindamata jätmist, millest tulenevalt leidis palju lahendeid, kus oli kohus välja mõistnud ka intressilt viivise, mis on vastuolus VÕS § 113 lg-st 6 tuleneva keeluga.

Järgnevalt on käesoleva töö autor toonud välja kaks Tartu maakohtu lahendit, mille asjaolud on sarnased, kuid kohtupoolne lahenduskäik aga erinev. Kõrvutades kahte Maakohtu otsust, mis käsitlevad OÜ Dominus Inkasso nõudeid ja mille mõlema puhul on tegemist tagaseljaotsustega, on oma lahendustelt täiesti erinevad. Esimese lahendi puhul on kohus omaalgatuslikult kontrollinud hageja nõuet ning sellelt arvestatavat intressi ning viivist. Kohus leidis nimetatud lahendi punktides 2.1 ja 2.3, et hageja poolt esitatud nõue laenulepingu tasu osas tuleb käsitleda kui intressi, millelt viivist arvutada ei tohi¹⁰⁴. Sarnasel alustel tehtud teises lahendis võttis kohus aluseks hageja nõude, ei hinnanud kas laenulepingu tasu näol pole tegemist intressiga ning selle tõttu käsitles viivise välja mõistmisel nõude suurust kui põhivõlgnevuse ja lepingutasu summat ning arvestas sellelt viivist¹⁰⁵, mis on vastuolus VÕS § 113 lg-ga 6. Mõlema lahendi puhul oli hageja esitanud nõude põhivõlgnevuse, lepingu sõlmimise tasu ning viivise osas, intressi nõuet esitatud ei olnud. Ühe lahendi puhul leidis kohus, et lepingu sõlmimise tasu on antud olukorras käsitletav tasuna raha kasutamise eest ehk intressina, seega selle osa tasuga viivitamiselt viivis nõuda ei saa. Teises lahendis leidis kohus, et lepingu sõlmimise tasu on osa põhivõlgnevusest, seega selle tasumisega viivitamise korral saab nõuda ka viivist.

Eelpool toodud kohtulahend, kus on ka intressilt viivist arvestatud, on vaid üks näide paljudest. Lugedes suurel hulgal erinevaid lahendeid oli intressi ja viivise mitteeristamine pigem reegel kui erand ning selle tõttu mõistis kohus välja ka intressilt viivise. Kohtutel lasub tegelikult kohustus kontrollida intressi eraldamist põhivõlgnevuselt ning intressilt viivise arvutamise keelu järgimist

¹⁰³K. Naska. Vastutustundliku tarbimisühiskonna kujundamine krediidisuhetes. Estonian Business School magistritöö 2013, lk 54.

¹⁰⁴TrtMKo 2-11-43054 p 2.1, 2.3.

¹⁰⁵TrtMKo 2-10-60279.

omaalgatuslikult, mitte ainult kummagi poolte taotluse alusel¹⁰⁶, seega oleks pidanud eelpool toodud näite puhul kohus ise leidma, et hageja on esitanud intressi nõude koos põhinõudega ning seega ei saa intressi osa ulatuses viivist nõuda.

Peamine põhjus, mis põhjustas massiliselt kohutute poolt intressilt viivise välja mõistmise, oli hageja poolt esitatud nõude väljendamise vorm. Hageja sõnastas nõude kui põhiosa võlgnevus ja lepingu sõlmimise tasu. Tegelikult hõlmas lepingu sõlmimise tasu endas ka tasu raha kasutamise eest ehk intressi, mitte ainult lepingu sõlmimisega kaasnevaid kulusid. Ka tsiviilseadustiku üldosa seaduse kommentaaride kohaselt tuleb intressi all mõista iga tasu, mis on käsitatav tasuna raha kasutamise eest ka juhul, kui mõistet „intress“ ei kasutata, vaid lepitakse kokku näiteks mingites muudes tasu liikides, näiteks lepingu sõlmimise tasu¹⁰⁷, nagu valdavas enamuses kohtuasjades hageja nõudena esitas, mis oli kohtu jaoks eksitav.

3.3. Intressilt viivise arvutamise keelu rikkumine

Nagu eelnevalt mainitud, on juba aastaid spekulieritud, et VÕS § 113 lg-s 6 toodud intressilt viivise arvutamise keeld on vananenud lähenemine ning pigem pidurdab majandustegevust ja lepinguvabadust. Kuid veel 2014. aasta alguses on Riigikohus lahendis 3-2-1-169-13 selgelt väljendanud oma seisukohta refinantseerimise ja intressilt viivise arvutamise keeld kohta. Nimetatud lahendis kinnitas Riigikohus, et intressilt viivise arvestamise keeld kehtib ilma eranditeta ka laenude refinantseerimisel¹⁰⁸.

Lahendis 3-2-1-169-13 on Riigikohus leidnud, et VÕS §-st 113 lg-st 6 tulenev keeld nõuda intressi tasumise korral viivist, kehtib täies ulatuses laenu refinantseerimisel ning keelust võlgniku kahjuks kõrvale kalduv kokkulepe on tühine. Samas ei saa kolleegiumi arvates kokkuleppe tühisus kaasa tuua kogu laenulepingu tühisuse, viidates siinjuures TsÜS §-le 85. Sellega tühistas kolleegium ringkonnakohtu otsuse intressi- ja viivisenõude osas.¹⁰⁹ TsÜS §-st 85

¹⁰⁶ RKTkm 3-2-1-184-12 p 31.

¹⁰⁷ P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tartu: Juura 2010, lk 281.

¹⁰⁸ RKTkm 3-2-1-169-13, p 27.

¹⁰⁹ RKTkm 3-2-1-169-13, p 27.

tuleneb, et tehingu ühe osa tühisus ei too kaasa tingimata teise osa tühisuse, kui tehing on osadeks jaotatav ja võib eeldada, et tehing oleks tehtud ka tühise osata. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse kommentaaridele, ei tohiks laenulepingu puhul TsÜS § 85 kohalduda just sellest paragrahvist tuleneva viimase tingimuste tõttu, kui eraldada ära laenu põhiosanõue ning intressi nõue, siis üldjuhul ei saa eeldada, et krediidisaja oleks laenulepingu sõlminud ka ilma intressinõude kokkuleppeta¹¹⁰. Sellises olukorras peaks üldjuhul kohalduma TsÜS § 86 lg 4, kuid töö autorile jääb selgusetuks, miks Riigikohtu kolleegium antud lahendis sellele sättele ei viidanud. Kuna laenulepingud on eelduslikult tasulised, ei saa eeldada, et laenulepingu põhinõude ja intressi nõude saaks osadeks jaotada nii, et üks osa jääb kehtima ilma teiseta, selle tõttu ei saaks töö autori arvates TsÜS § 85 antud juhul kohaldada ning selliselt TsÜS § 85 ja TsÜS § 86 lg 4 erinevust kirjeldatud ka tsiviilseadustiku üldosa seaduse kommentaarides.

Samas lahendis on kohus rõhutanud ka, et intressilt viivise arvestamise keeldu ei saa vältida ka selle läbi, et asendada üks võlasuhe teisega. Asendades ühe laenusuhte teisega eesmärgiga pikendada maksetähtaega (millega võib kaasneda ka teiste lepingutingimuste muutmine), on lubatud arvestada intressi ja viivist üksnes esialgse laenulepingu järgselt põhivõlalt.¹¹¹ Seega on kohus väljendanud väga selgelt ning rangelt, et intressilt viivise arvutamise keeld kohaldub igal juhul ning oluline ei ole lähtuda asjaolust, kas kokkuleppe tulemusel tekib laenu geomeetrilise kasvamise oht, mis algselt VÕS §-st 113 lg 6 tuleneva keelu eesmärk oli¹¹².

2014. aasta aluses väljendas Riigikohus oma seisukohta intressilt viivise arvutamise keelu kohta ka kohtumääruses 3-2-1-170-13. Antud määruses ei olnud tegemist küll laenu refinantseerimisega, kuid mis on antud teema suhtes aktuaalne, kuna käsitleb intressilt viivise arvestamise keelu rikkumist. Nimetatud määruses oli maakohus kostja väitel välja mõistnud intresside tasumisega viivitamiselt viivise. Riigikohus ei öelnud kindlalt, kas see nii ka oli, kuid oluline on antud juhul kohtu üldine seisukoht keelu kohaldumise ja kohtute kohustuse kohta nimetatud rikkumise kontrollimisel. Nimelt leidis kohus, et intresside tasumisega viivitamise korral viivist nõuda ei saa ning rikkumise kontrollimise kohustus on kohtutel olenemata kostja vastuväidetest ehk kohus peab kontrollima omaalgatuslikul, kas viivist ning intressi on esitatud nõudes õigesti arvestatud¹¹³. Nimetatud kohtute kohustus kehtib tarbijakrediidilepingutega seotud

¹¹⁰ Varul jt. Tsiviilseadustiku üldosa seadus (viide 107), lk 281.

¹¹¹ RKTkm 3-2-1-169-13, p 29.

¹¹² Varul jt. Võlaõigusseadus (viide 98), lk 381.

¹¹³ RKTkm 3-2-1-170-13, p 16.

vaidluste korral, kuna tarbijakrediidilepingute regulatsioon erineb tunduvalt tavalise laenulepingu regulatsioonis just selle tõttu, et tarbijat käsitletakse õiguskäibes nõrgema osapoolena ning selle tõttu vajab tarbija suuremat kaitset¹¹⁴.

Vastukaaluks Riigikohtu seisukohale, avaldati nimetatud lahendites väljendatud seisukohti analüüsiv artikkel, hinnates sellise seisukoha mõju refinantseerimise praktikale. Postimehe majanduslalases digilehes E24.ee avaldatud advokaadibüroo Glikman, Alvin & Partnerid advokaat Martin-Johannes Raude artikkel kohtu seisukoha mõju üldiselt kehtinud arusaamale refinantseerimisest ning pankade sellekohasele käitumistavale¹¹⁵. Avaldatud artikli kohaselt piirab sedavõrd range lähenemine lepingu sõlmimise vabadust ning võib teatud ulatuses avaldada negatiivset mõju ka krediidisaaajate võimalustele krediidiandjaga kokkuleppe saavutamiseks tekkinud makseraskuste lahendamiseks¹¹⁶. Raude on artiklis põhjendatud, miks sellist Riigikohtu seisukohta üllatuslikuks ning osalt ka laenuturu toimimist pärssivaks peetakse. Intressilt viivise arvestamise eesmärk on ära hoida ettenägematu laenukoormuse tekkimist, samas refinantseerimisega intressi kapitaliseerimisel on võetav laenukoorem laenusaajale ettenähtav ja seega on laenusaajal võimalik ka otsustada, kas ta sellises suutuses laenukoormat võtta soovib¹¹⁷. Artikli autor näeb tekkinud olukorrale kahte võimalikku tagajärge, esmalt laenuandjad, kes avastavad, et nad on siiani sisuliselt tasuta refinantseerinud ning kes peaksid edaspidi intresside ja põhiosa refinantseerimiseks kaks eraldi lepingut sõlmima¹¹⁸. Teiseks laenusaajad, kelle laene ei olda nõus enam varasemal kujul refinantseerima ning makseraskuste tekkimisel võidakse asuda võla ümberkujundamise asemel tagatise realiseerima¹¹⁹.

Käesoleva töö autor toetab eelpool käsitletud advokaat Martin-Johannes Raude arvamust, kuna krediidilepingu sõlmimisel, tulenevalt lepinguvabaduse põhimõttest, peaks jääma pooltele siiski võimalus leppida kokku pooltele sobivates tingimustes, seal hulgas ka intressi kapitaliseerimises. Keelatud peaks olema intressi kapitaliseerimine olukordades, kus leping on poolte vahel sõlmitud kasutades ära tarbija äärmist vajadust ning tingimustel, mis on tarbijat kahjustavad, kuna VÕS §

¹¹⁴ RKTkm 3-2-1-170-13, p 12.

¹¹⁵ Advokaat: riigikohtu otsus on lõök laenude refinantseerimisele. – Arvutivõrgus:

<http://e24.postimees.ee/2706324/advokaat-riigikohtu-otsus-on-look-laenude-refinantseerimisele>, (06.03.2014).

¹¹⁶ Samas.

¹¹⁷ Varul jt. Võlaõigusseadus (viide 98), lk 381.

¹¹⁸ Advokaat (viide 115).

¹¹⁹ Samas.

113 lg 6 eesmärk on kaitsta krediidisaaajat tekkinud võla geomeetrilise suurenemise eest¹²⁰. Kuna intressi kapitaliseerimist kasutatakse paljudel juhtudel krediidisaaaja huvides näiteks maksepuhkuse võimaldamiseks¹²¹, ei tohiks selliste kokkulepete sõlmimine olla piiratud, kuna selliste kokkulepete sõlmimise keelamine ei kuulu sätte eesmärgi alla. Töö autor on seisukohal, et tarbija kaitsmiseks krediidiandja liigkasuvõtliku tegevuse tagamiseks peaks piisama laenuandja kohustusest lähtuda refinantseerimisel vastutustundliku laenamise põhimõttest. Nimetatud põhimõte paneb esmalt pooltele kohustuse lepingueelselt suhelda ning välja selgitada tarbija tegelikud võimalused ning refinantseerimise mõistlikkuse ja mille rikkumise tagajärjel tekib laenusaajal laenuandja suhtes kahju hüvitamise nõue¹²².

¹²⁰ Varul jt. Võlaõigusseadus (viide 98), lk 381.

¹²¹ Ots (viide 9), lk 421.

¹²² Advokaat (viide 115).

4. Heade kommete vastane refinantseerimine

4.1. Heade kommete vastane tarbijakrediidi leping

Üldiselt ei peeta lepingu vabaduse põhimõttest tulenevalt oluliseks, et poolte vastastikuste lepinguliste kohustuste väärtus tingimata õiglane või võrdne oleks ning *pacta sunt servanda* põhimõtte kohaselt, kui leping on sõlmitud, on see ka pooltele täitmiseks kohustuslik.¹²³ Siiski on seadusandja jätnud teatud tingimustel pooltele võimaluse sõlmitud lepingut mitte täita ning selle tühisteks tunnistamist taotleda. Kuna tegemist on õiguskindlust nõrgendava võimalusega, peaks sellise võimaluse kasutamine jääma siiski erandjuhtudeks. Erandjuhtudeks võiks olla olukord, kui leping on sellises ulatuses tasakaalust väljas, et see põhjustab ühele lepingupoolele oluliselt kahju ning mille tulemusena teine lepingupool selle arvelt olulist kasu saab.

Üldise arusaama kohaselt on tarbija krediidilepingu sõlmimisel nõrgemal positsioonil võrreldes krediidiandjaga, nii oma majandusalaste teadmiste, kuid ka lepingu tingimuste üle läbirääkimiste võimaluse puudumise tõttu. Kuigi võlaõigusseadusest tuleneb krediidiandja kohustus lepingu sõlmimisel ning selle kestel lähtuda vastutustundliku laenamise põhimõttest, tuleb siiski ette olukordi, kus leping on sõlmitud tarbija jaoks sedavõrd ebasoodsatel tingimustel, et pole mõistlik eeldada, et sellistel tingimustel sõlmitud leping peaks poolte jaoks siduv olema. *Pacta sunt servanda* põhimõtte kohaselt peaks leping igal juhul siduv olema, kuid TsÜS §-st 86 tuleneb võimalus erand korras leping tühisteks tunnistada heade kommete või avaliku korraga vastuolu tõttu. Antud töö kontekstis on punktides 4.2.- 4.4. käsitletud, millised on tarbijakrediidi lepingute puhul asjaolud, mille esinemisel võib lugeda sõlmitud tehingu tühisteks heade kommete vastasuse tõttu. TsÜS § 86 eelduste analüüsimisel on asjakohastes punktides toodud välja esmase lepingu ning refinantseerimise erisused. Kuna mõlemal juhul on tegemist tarbijakrediidilepingutega, ei ole erisused suured.

Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse kommentaaridele on TsÜS § 86 loomisel Euroopa Liidu õigusaktidest aluseks võetud PECL artiklid 4:109¹²⁴ ja 15:101¹²⁵ ning DCFR artiklid II.-

¹²³ O. Lando, H.Beale. Principles of European Contract Law. Part I and II. Kluwer Law International, 2000, p 261.

¹²⁴ PECL Article 4:109: Excessive Benefit or Unfair Advantage

(1) A party may avoid a contract if, at the time of the conclusion of the contract:

(a) it was dependent on or had a relationship of trust with the other party, was in economic distress or had urgent needs, was improvident, ignorant, inexperienced or lacking in bargaining skill, and

7:207¹²⁶ ja II.-7:301¹²⁷. PECL ja DCFR vastavaid artikleid lugedes tuleb välja, et oma sisult on nad peaaegu identsed. Samas erineb Eestis kehtiv regulatsioon mõneti eelpool nimetatutest. Nii tsiviilseadustiku üldosa seaduses, kui ka PECL-is ja DCFR-is on ette nähtud, et tühisust kaasatoovad asjaolud peavad esinema lepingu sõlmimise aja seisuga, samuti näevad kõik allikad rikkumise tagajärjena ette lepingu tühisuse. Samas tuleneb PECL-ist ja DCFR-ist kohtu võimalus lepingut tühiseks mitte tunnistada, vaid muuta lepingu tingimusi selliselt, et poolte kohustuste vahetuse oleks mõislikult tasakaalus. Selline võimalus on kohtul vaid juhul, kui see on lepingust tulenevatest asjaoludest lähtuvalt mõistlik ning poolte suhtes õiglane. Sellega on püütud säilitada lepingu siduvuse põhimõtte järgimine, isegi kui tegemist on heade kommete vastasuse tõttu tühise lepinguga.

PECL ja DCFR-is tuleneb, et kahjustatud pool peab olema sõltuv teisest lepingupoolest või poolte vahel peab eksisteerima usaldussuhe, TsÜS § 86 kohaselt on sõltuvus krediidiandjast üheks sundolukorra eksisteerimise alternatiiviks. Samuti ei ole tsiviilseadustikus selliselt poolte vahel eksisteeriv suhe täpsustatud. Nagu eelnevalt vastutustundliku laenamise põhimõtte käsitluse juures välja toodud FI juhendi seisukoht, et vaatamata poolte ulatuslikust koostöö

(b) the other party knew or ought to have known of this and, given the circumstances and purpose of the contract, took advantage of the first party's situation in a way which was grossly unfair or took an excessive benefit.

(2) Upon the request of the party entitled to avoidance, a court may if it is appropriate adapt the contract in order to bring it into accordance with what might have been agreed had the requirements of good faith and fair dealing been followed.

(3) A court may similarly adapt the contract upon the request of a party receiving notice of avoidance for excessive benefit or unfair advantage, provided that this party informs the party who gave the notice promptly after receiving it and before that party has acted in reliance on it.

¹²⁵ PECL: **Article 15:101: Contracts Contrary to Fundamental Principles**

A contract is of no effect to the extent that it is contrary to principles recognised as fundamental in the laws of the Member States of the European Union.

¹²⁶ DCFR: **II. – 7:207: Unfair exploitation**

(1) A party may avoid a contract if, at the time of the conclusion of the contract:

(a) the party was dependent on or had a relationship of trust with the other party, was in economic distress or had urgent needs, was improvident, ignorant, inexperienced or lacking in bargaining skill; and

(b) the other party knew or could reasonably be expected to have known this and, given the circumstances and purpose of the contract, exploited the first party's situation by taking an excessive benefit or grossly unfair advantage.

(2) Upon the request of the party entitled to avoidance, a court may if it is appropriate adapt the contract in order to bring it into accordance with what might have been agreed had the requirements of good faith and fair dealing been observed.

(3) A court may similarly adapt the contract upon the request of a party receiving notice of avoidance for unfair exploitation, provided that this party informs the party who gave the notice without undue delay after receiving it and before that party has acted in reliance on it.

¹²⁷ DCFR: **III. – 7:301: Suspension in case of ignorance**

The running of the period of prescription is suspended as long as the creditor does not know of, and could not reasonably be expected to know of:

(a) the identity of the debtor; or

(b) the facts giving rise to the right including, in the case of a right to damages, the type of damage.

kohustusest, ei teki krediidisaja ja krediidiandja vahel siiski usaldussuhet¹²⁸. Seega on PECL-i ja DCFR-i heade kommete vastaste sätete kohaldamise ulatus kitsam, samuti loetlevad küll eelpool nimetatud allikad, millistel asjaoludel peab olema leping sõlmitud, et nimetatud artikkel kohalduks. Ühest küljest on see täpsem ning annab parema ülevaate, millistel juhtudel artikkel kohalduma peaks, samas tsiviilseadustiku üldosa seaduses on jäätud loetelu seadusandaja poolt tahtlikult lahtiseks. Lahtiseks jäetud loetelu peamine mõte on selles, et kuna võimatu on iga olukorda seaduses kirjeldada, mis võib elus ette tulla, mis teatud juhtudel peaks kuuluma sätte kaitsealasse, seega jättes loetelu lahtiseks annab see kohtutele võimaluse teatud juhtudel kohaldada sätet ka juhul, mis pole seal konkreetselt sõnaselgelt sätestatud.

Peamine probleem, mis tarbijakrediidilepingute suhtes heade kommete vastasuse ja selle alusel tehingu tühisuse tuvastamise puhul ette tuleb on see, et tehingu tühisuse tuvastamiseks kohtu poolt, peab pool kohtus sellekohase avalduse tegema. Eesti tarbijakrediidilepingute vaidlused lahendatakse kohtus tihti tagaseljaotsustega, kuna kostja ei ilmu kohtusse ning seega ei tee ka vastavat avaldust kohtule. Tagaseljaotsuste korral tehingu heade kommete vastasust kohtu poolt ei kontrollita ning selle tõttu võib kohus kostjalt välja mõista tühise tehingu alusel krediidisumma koos ebanõistlikult kõrge intressi ja viivisega.¹²⁹ Sellise olukorra ära hoidmiseks on Saksamaal ette nähtud krediidikulukuse ülempiir, mille esinemisel ei saa maksekäsu kiirmenetlust tarbijakrediidilepingute puhul kohaldada¹³⁰. Teiseks probleemiks on tõendamine, tarbijal on keeruline tõendada, et ta sõlmis krediidiandjaga lepingu sundolukorra või kogenematuse tõttu. Samuti on Eestis tendents, et krediidisajad, kellega sõlmitud lepingud võiksid vastata heade kommete vastasuse sätete nõuetele ei ole tihti valmis ennast kohtus kaitsma, kas siis teadmiste või rahaliste vahendite puuduse tõttu.¹³¹

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse kommentaaride kohaselt tuleb tehingu heade kommete vastasus kindlaks teha tehingule koguhinnangu andmise teel, võttes arvesse nii tehingu sisu, kui ka tehingu sõlmimise asjaolusid, poolte ettekirjutusi, ajendeid ning kõiki neid asjaolusid tuleb hinnata tehingu tegemise aja seisuga, kuna asjaolude hilisem muutumine ei tingi enam heade kommete

¹²⁸ FI juhend (viide 29), p 10.1.

¹²⁹ K. Sein. Protection of Consumers in Consumer-Credit Contracts: Expectations and Reality in Estonia. – *Juridica International* XX/2013, p 34.

¹³⁰ K. Sein, K. Saare, M.A. Simovart. Laenusaja õiguste kaitse SMS-laenu lepingute puhul. – *Juridica* I/2010, lk 49.

¹³¹ Sein (viide 129), p 34.

vastasust.¹³² Töö autor on TsÜS §-st 86 lg-st 2 tulenevate eelduste põhjal sätte osadeks jaganud ning järgnev töö struktuur lähtub nimetatud sätte ülesehitusest, käsitledes kõiki seaduses nimetatud eeldusi eraldi, püüdes anda neile tarbijakrediidi lepingu ning tarbijaga sõlmitud refinantseerimise lepingu kontekstis tähenduse. Kuna tegemist on suhteliselt laialt tõlgendatavate mõistetega, on töö autor lähtunud eelkõige olemasolevast kohtupraktikast.

4.2. Krediidiandja teadmine või teadma pidamine tarbija erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muust sellisest asjaolust.

4.2.1. Krediidiandja teadmine või teadma pidamine tehingu tühisust kaasatoovast asjaolust

TsÜS § 86 lg-st 2 tulenevat krediidiandja teadmist või teadma pidamist asjaolust, et krediidisaaaja teeb tehingu tulenevalt oma erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muust sellisest asjaolust, võib osalt seostada vastutustundliku laenamise põhimõttest tuleneva krediidiandja kohustusega lepingu sõlmimise eelselt koguda teavet krediidisaaaja majandusliku olukorra ja maksevõime kohta. Töö autor leiab, et kui krediidiandja on täitnud VÕS § 403² lg-st 1 p 1 tulenevat teabe kogumise kohustust sama sätte lõikes 1¹ nõutud hoolsusega ning kogutud teabe alusel ei olnud võimalik krediidiandjal teada saada, et krediidisaaaja võiks sõlmida lepingu erakorralisest vajaduses, sõltuvussuhtest, teadmatuses või muu sellise asjaolu tõttu, ei saa ette heita krediidiandjale, et ta oleks antud olukorras pidanud teadma lepingu sõlmimisel tehingu tühisust põhjustavast asjaolust. Samas, kui krediidiandja vajalikus ulatuses tarbija krediidivõimelisuse hindamist lepingu sõlmimise eelselt läbi ei vii ja selle jaoks vajalikku teavet ei kogu ning selle tõttu ei tea TsÜS § 86 lg-s 2 loetletud lepingu tühisust kaasatoovatest asjaoludest, võiks eeldada, et krediidiandja oleks pidanud teadma ning selle tõttu on täidetud TsÜS § 86 lg-st 2 tulenev krediidiandja teadmise või teadma pidamise eeldus. Eelnevat autori seisukohta kinnitab ka Laura Laumetsa magistritöös toodud seisukoht, et teadmise või teadma

¹³² Varul jt. Tsiviilseadustiku üldosa seadus (viide 107), lk 271.

pidamise kohustuse rikkumiseks piisab raskest hooletusest VÕS § 104 lg 4 mõttes, mille alusel on krediidiandja jätnud olulisel määral järgimata käibes vajalikku hoolsust, milleks on antud juhul krediidisaaaja krediidivõime hindamine¹³³.

Lisaks tuleneb TsÜS § 86 lg-st 2, et kui kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt ebamõistlikult tasakaalust väljas, siis eeldatakse, et krediidiandja teadis või pidi teadma krediidisaaaja erakorralisest vajadusest, sõltuvussuhtest, kogenematuses või muust sellisest asjaolust, mis toovad kaasa lepingu tühisuse. See tähendab, et kui krediidisaaaja suudab ära tõendada, et lepingust tulenevate kohustuste tasakaal on ebamõistlikult tasakaalust väljas, eeldatakse, et krediidiandja on teadlik, et krediidisaaaja on sõlminud lepingu tulenevalt eelpool loetletud seisundite mõjul ning seega on edasine tõendamiskoormis ümber pööratud ja krediidiandjal tuleb tõendada vastupidist.

Vastutustundliku laenamise põhimõtte juures leidis töö autor, et olenemata asjaolust, kas tegemist on esmase laenulepingu sõlmimisega või vana laenu refinantseerimisega, tuleb kohaldada vastutustundliku laenamise põhimõtet igal juhul. Tulenevalt sellest, võib ka TsÜS § 86 lg 2 tulenevat teadmist või teadmapidamist käsitleda samade kriteeriumite alusel. Refinantseerimise puhul võib aga krediidiandja teadmist või teadma pidamist mõningatel juhtudel isegi rohkem eeldada, eriti siis, kui toimub refinantseerimine sama krediidiandja juures, kellega ka esmane laenuleping sõlmitud on. Näiteks kui krediidisaaaja soovib kinnisvara tagatisel antud laenu makseraskuste tekkimise tõttu refinantseerida, taotledes maksetähtaja pikendamist ning igakuiste maksete vähendamist, siis sellisel juhul tuleks krediidiandjal viia tarbija krediidivõimekuse hindamine, et esmalt välja selgitada kas krediidisaaaja on üldse maksevõimeline või on refinantseerimise eesmärk vaid tagatisvara realiseerimise edasi lükkamine.

¹³³ L. Laumets. Liigkasuvõtmine kui heade kommete vastane tegevus tehingu tühisuse alusena. – Tartu Ülikooli Magistritöö 2012, lk 41.

4.2.2. Tarbija erakorraline vajadus või sõltuvussuhe

Tartu maakohus on 2011. aasta lahendis number 2-11-4320 teinud tabava kommentaari vastutustundliku laenamise põhimõtte kohta. Nimelt märkis kohus, et seal kus on halvad laenuvõtjad on ka halvad laenuandjad, kuid on lisanud juurde, et laenuandja ei saa olla kunagi laenu andmisel sundolukorras¹³⁴. Selle all on töö autori arvates kohus silmas pidanud, et vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamisel on oluline osa mõlemal poolel, kuid kuna krediidisaja võib nimetatud põhimõtte rikkumise tagajärjel oluliselt raskemasse olukorda sattuda, tuleks krediidiandjal lähtuda tegelikust krediidisaja olukorrast ning vajaduse korral keelduda laenu välja maksmisest. Lisaks nähtub kohtupraktikast, et oma majandus- ja kutsetegevuses tegutseva krediidiandja hoolsuskohustus krediidisaja sundolukorra välja selgitamiseks on rangem kui laenuandjal, kes ei anna laenu oma majandus- ja kutsetegevuses¹³⁵. Seda, kas nõutud hoolsuskohustust on järgitud, tuleb igal üksikjuhul eraldi hinnata.

Mitmetes kohtulahendites on TsÜS § 86 lg 2 toodud alternatiivide kohta kasutatud mõistet sundolukord. Kui lähtuda sõna sundolukord tavakasutusest, on töö autor seisukohal, et pigem sobib sundolukorra mõiste kasutamine tarbija erakorralise vajaduse või sõltuvussuhte puhul, mitte aga kogenematuses puhul ning muu asjaolu korral, oleneb mõiste sundolukord kasutamise sobimine sellest, mida on muu asjaolu all heade kommete vastaseks olevaks tunnistatud. Samuti tuleneb TsÜS § 86 lg 2, et tegemist on tarbija erakorralise vajaduse või sõltuvussuhte puhul alternatiivse olukorraga, on töö autor pigem seisukohal, et neid kahte mõistet võiks käsitleda koos. Põhjus, miks neid koos tuleks käsitleda töö autori arvates seisneb asjaolus, et tarbija erakorraline vajadus üksinda ei peaks olema lepingu tühisuse aluseks, kuna esmalt võib olla tegemist ajutise vajadusega ning samuti ei tähenda erakorraline vajadus tingimata seda, et krediidisaja peaks tingimata konkreetse krediidiandjaga lepingu sõlmima. Samas sõltuvussuhtest tuleneb, et krediidisajal ei ole valikuvõimalust, millise krediidiandjaga lepingut sõlmida ning selle tõttu on krediidiandjal võimalus mõjutada krediidisajat sõlmima ennast kahjustavalt lepingut.

Tarbija seisukohalt hinnatuna, millal on tegemist erakorralise vajadusega, on osalt seotud tarbija üldise harjumuspärase elukvaliteediga ja tarbija enda hinnanguga oma majanduslikule olukorrale.

¹³⁴ TrtMKo 2-11-4320, p 14.

¹³⁵ TrtMKo 2-11-4320, p 12.

Ühe tarbija jaoks võib erakorraline vajadus tähendada ajutist tavapäratut majanduslikku olukorda, mille tõttu puudub võimalus soovitud luksuseset soetada. Samal ajal teise tarbija jaoks võib tähendada erakorraline vajadus olukorda, kus igakuiste väljaminekute tasumise järel ei jätku raha järgmise palgani ära elamiseks. Ka Riigikohus on leidnud, et sundolukorra oluline kriteerium on krediidisaaaja majanduslik olukord laenu võtmise hetkel, kuna see aitab välja selgitada laenu võtmise motiive¹³⁶.

Töö autor pakub välja, et erakorralise vajaduse näol võiks tegemist olla pigem sellise tarbija majandusliku olukorraga, mille puhul ei jätku sissetulekust, et tasuda ära kõik laenukohustused ja muud igakuised vajalikud väljaminekud, samuti peaks olema tegemist pigem püsiva olukorraga ning arvesse tuleks võtta kogu leibkonna eelarvet, kui pere majandamine toimub ühiselt. Seega on tarbija sundolukord seotud sarnaselt krediidivõimekusega tarbija sissetuleku ning väljaminekute vahel, kuid lisaks sellele on oluline ka tarbija sõltuvus konkreetsest krediidiandjast. Samas võib olla sundolukorras ka pikemas perspektiivis maksejõuline krediidisaaaja, kuid üldiselt maksejõulise krediidisaaaja puhul on autori arvates keerulisem tõendada sõltuvust krediidiandjast, kuna üldise maksevõime olemasolu korral peaks olema krediidi taotlejal suurem rahaline iseseisvus ning seega ka võimalus valida, millise laenu toote valib. Kohus on märkinud, et TsÜS § 86 lg 2 tähenduses sundolukorras olevaks ei saa pidada igat riigi keskmist sissetulekut saavat inimest, kellel on (olenemata põhjusest) tekkinud ülekulu ja kes lühiajaliselt vajab väikest lisaraha, sest niisugust olukorda ei saa iseenesest pidada erakorraliseks¹³⁷.

Samuti on käsitlenud sundolukorra mõistet Laura Laumets oma magistritöös, kus autor tõi välja, et sundolukorda ei tekita ainult majanduslikud põhjused, vaid ka näiteks tervislikud probleemid või kohustused, samuti psüühikahäired või siis kolmandate isikute, näiteks pereliikmete mõjutused¹³⁸.

Riigikohus on sundolukorra sisustamisel lahendis number 3-2-1-186-13 leidnud, et laenuvõtja ei ole laenulepingu sõlmimisel sundolukorras, kui laenuvõtja jaoks ei ole lepingu sõlmimisel kohustuste väärtuste vahe oluline. Käesolevas kohtuasjas võttis tarbijast krediidisaaaja korduvalt kõrge intressiga kiirlaene. Kohus leidis, et kostjal oleks olnud võimalik saada laenu ka

¹³⁶ RKTkm 3-2-1-186-13, p 21.

¹³⁷ TlnRko 2-10-2110.

¹³⁸ Laumets, (viide 133), lk 40.

soodsamatel tingimustel (st madalama intressiga), kuid vaatamata sellele kasutas ta suurema intressiga kiiralaenu teenust põhjusel, et kiiralaenu kättesaadavus oli talle kiirem või mugavam. Seega ei olnud laenuintressi suurusel laenuotsuse tegemisel määravat tähtsust, see tähendab, et laenuvõtja tegi tehingu olukorras, kus ta ei olnud sunnitud seda tegema, vaid tal oli kasutada ka mõistlikke alternatiive.¹³⁹

Kui krediidiandja sõlmib korduvalt uusi krediidilepinguid makseraskustes kostjaga, selleks, et varasemaid võlgnevusi tasaarvestada ja lepingutingimusi muuta, siis on krediidiandja käitunud pahauskelt, sest kui võlgnik on juba makseraskustes, siis asetatakse ta uute lepingute sõlmimisega veelgi raskemasse finantsolukorda¹⁴⁰. Juba makseraskustes oleva krediidisaaaja uute lepingutega sõlmimine ainult suurendab võlgnevuse suurust ning seega süvendab makseraskusi, kuna iga krediidisumma pealt tuleb tasuda intressi ning maksimisega hiline misel ka viivist. Samas on kohus leidnud, et ainuüksi viide korduvatele laenuvõtmistele ei tõenda piisavalt erakorraliste vajaduste olemasolu vaidlusaluse lepingu sõlmimise ajal¹⁴¹. Samuti on kohus märkinud, et ainuüksi raha vajadus teiste laenude refinantseerimiseks ei ole erakorraline vajadus, mida hageja oleks saanud ära kasutada¹⁴².

Harju maakohus leiti hiljuti tehtud lahendi number 2-13-18703, et tegemist on erakorralise vajadusega ning lepingu poolte vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas ja sellest tulenevalt on tarbijakrediidileping tühine. Nimetatud lahendi kohaselt oli krediidisaaaja 6-kuulise perioodi jooksul võtnud erinevatest äriühingutest laenu 35 korda, sealhulgas 9 korda hagejalt, samuti lähtub kostja arvelduskonto väljavõttest, et tema töötasu netosumma sel ajavahemikul oli 190,70 eurot kuni 354,28 eurot. Kuna kostja võttis korduvalt laene olemasolevate laenude tasumiseks, leidis kohus, et sellisel juhul on tegemist erakorralisest vajadusest tuleneva laenu võtmisega ning kuna vaidlusaluse laenulepingu kulukuse määr ületas krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud keskmist tarbimislaenude kulukuse määra enam kui kolm korda, on täidetud ka vastastikuste kohustuste väärtuste heade kommete vastasuse nõue.¹⁴³

¹³⁹ RKTkm 3-2-1-186-13 p 18.

¹⁴⁰ TrtMKo 2-11-4320.

¹⁴¹ HarjuMKo 2-11-422.

¹⁴² ViruMKo 2-11-16876.

¹⁴³ HarjuMKo 2-13-18703.

Riigikohus on märkinud, et tühisusele tugineda sooviv pool peab nimetama ja tõendama vähemalt ühe sundolukorda iseloomustava asjaolu ning mida rohkem on vastastikuste kohustuste väärtus heade kommete vastaselt tasakaalust väljas või mida ebasoodsamad on tehingu tingimused, seda vähem on alust arvata, et mõistlik isik oleks sundolukorrata sellise lepingu sõlminud¹⁴⁴.

PECL-i kommentaarides on lähtutud sõltuvussuhtest veidi laiemas tähenduses, nimelt on leitud, et tehing võiks olla heade kommete vastasuse tõttu tühine juhul, kui poolte vahel eksisteerib mingisugune konfidentsiaalne suhe ja kahjustatud pool on oma lepingu sõlmimise otsuse teinud teise poole nõuannetele tuginedes¹⁴⁵. Teatud ulatuses võiks sellist lähenemist seostada krediidlepingu sõlmimise eel vastutustundliku laenamise põhimõttest tuleneva krediidivõimelisuse hindamise läbi viimisega ning krediidiandja nõustamise kohustusega. Kui krediidiasutus on valesti läbi viidud krediidivõimekuse hindamise alusel esitanud krediidisaaajale ekslikke andmeid ning krediidisaaaja selle tulemusel sõlmib laenulepingu, millest tulenevate vastastikuste kohustuste väärtus on oluliselt tasakaalust väljas. Selleks, et tarbija saaks sellele tugineda, peaks ilmselt esinema ka TsÜS §-st 86 lg-st 2 tulenev tarbija kogenematuse asjaolu, sest laenu võtmise otsuse teeb siiski krediidisaaaja ning mõistlik piisavate kogemustega tarbija peaks olema võimeline vähemalt sellises ulatuses hindama laenulepingu sobivust oma võimetele, et ta ei sõlmi ennast äärmiselt kahjustavatel tingimustel lepingut. Kui aga krediidiandja poolt esitatud andmete näol on tegemist sellise teabega, mille kättesaadavus krediidisaaajale on raskendatud ning mille analüüsivõimet keskmiselt tarbijalt eeldada ei saa, siis võiks olla tarbijal õigus tugineda krediidisaaaja poolt esitatud teabele. See tähendab, et selles ulatuses, milles võib eeldada, et mõistlik krediidisaaaja suudab ise hinnata lepinguga seotud asjaolusid

Kokkuvõtlikult, selleks, et tegemist oleks tarbija sundolukorda ära kasutava refinantseerimisega, peaks olema tegemist esmalt makseraskustes tarbijaga, kelle makseraskused on pigem pikemaajalised ning kes sõlmib refinantseerimise lepingu just konkreetse krediidiandjaga, kuna tal puudub valikuvõimalus. Valikuvõimaluse puutumine peaks hõlmama nii otsust, kas üldse refinantseerida, kui ka seda, millistel tingimustel ning millise krediidiandja juures refinantseerida. Sundolukorra kindlaks tegemiseks tuleks hinnata, kas mõistlik isik ilma sundolukorrata oleks sellistel tingimustel lepingu sõlminud.

¹⁴⁴ RKTkm 3-2-1-49-11, p 9.

¹⁴⁵ Lando. Principles I & II (viide 123), p 262.

4.2.3. Tarbija kogenematus või muu selline asjaolu

Seadusandja on tahtlikult kasutanud heade kommete vastase tehingu sätete juures näitlikku loetelu, kuna tegemist on sättega, mis kuulub kohaldamisele viimases järjekorras, kui muudele sätetele tuginedes ei saa kumbagi poolt kahjustavat lepingut tühistada. Milline võiks olla selline muu asjaolu, mille esinemisel tuleks lepingu tühisust heade kommete vastasuse tõttu jaatada, sõltub igast konkreetsest juhtumist ning on jäetud kohtute sisustada.

Järgnevalt püüab töö autor käsitleda, millistel juhul peaks olema tegemist tarbija sellise kogenematusena, et selle alusel oleks tegemist heade kommete vastase tehinguga. Kui esmase laenulepingu sõlmimisel on võimalik olukord, et tegemist on tarbija jaoks elus esimese laenulepingu sõlmimisega ning selle tõttu võiks ehk tegemist olla kogenematusena, samas refinantseerimise puhul on alati tegemist vähemalt teise sõlmitava lepinguga. Veelgi enam, kui refinantseerimine toimub sama krediidiandja juures, kellega ka refinantseeritav leping sõlmitakse, tundub kogenematus argument veelgi nõrgem. Mida rohkem lepinguid on konkreetne tarbija sõlminud, seda vähem tõenäoline, et tegemist võiks olla kogenematusena sõlmitud lepinguga. Näiteks on ka kohus leidnud, et olukorras, kus krediidisaja on varasemalt juba kaheksal korral samalt võlausaldajalt laenu võtnud, ei saa rääkida enam tema kogenematusena¹⁴⁶.

Riigikohtu seisukoht on, et kogenematusena võib osutada isiku noorus või näiteks see, kui ta on sõlminud ühe oma esimesi krediidlepinguid, samas ei saa kogenematusena välistavaks asjaoluks lugeda ainuüksi omandatud haridust või krediidi võtmise eesmärki¹⁴⁷.

¹⁴⁶ TrtMKo 2-13-13101, p 3.

¹⁴⁷ RRTKm 3-2-1-49-11 p 9.

4.3. Tarbija jaoks äärmiselt ebasoodsatel tingimustel sõlmitud leping

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirja kohaselt tuleb väljendit äärmiselt ebasoodsad tingimused sisustada laialt¹⁴⁸. Kitsas tähenduses kuuluksid siia alla vaid lepingust tulenevad põhikohustused, laias tähenduses kuuluvad siia alla ka lepingust tulenevad kõrvalkohustused¹⁴⁹. Laenulepingu puhul on laenuandja põhikohustuseks laen anda ning laenusaaaja põhikohustuseks on laen tagasi maksta ning tasuda sellelt ka intressi. Kõrvalkohustuseks on laenulepingu puhul näiteks laenu tagasimaksmisega hilinemise korral viivise tasumise kohustus. Seega tuleb hinnata lepingut tervikuna, mitte ainult lepingust tulenevaid põhikohustusi.¹⁵⁰ Kuna poolte vastastikuste kohustuste väärtuste heade kommete vastaselt tasakaalust väljas olek on TsÜS § 86 lg 2 p-s 1 eraldi välja toodud eraldi äärmiselt ebasoodsatel tingimustel sõlmitud tingimustest, on ilmselt seadusandja sätte koostamisel seda teadlikult teinud, seega tuleks ebasoodsate tingimuste all käsitleda muid lepingu tingimusi kui lepingu alusel saadud krediidi eest makstavat tasu, mis kuulub heade kommete vastaselt tasakaalust väljas oleva tingimuse alla.

Refinantseerimise peamiseks eesmärgiks on krediidisaaajale paremate laenu tingimuste pakkumine või laenu kohandamine tarbija majanduslikule olukorrale, näiteks ajutiselt raske majandusliku olukorra lahendamiseks maksepuhkuse võimaldamine või igakuiste laenumaksete vähendamine. Kohtupraktika analüütik Margit Vutt on 2012. aastal koostatud kohtupraktika analüüsis, teemal tehingu heade kommete vastasus TSÜS § 86 alusel, välja toonud, et kohtute väljendatud seisukohta, et laenu refinantseerimine ei pea toimuma tingimata võlgniku jaoks soodsamatel tingimustel ja kui krediidi kulukuse määr ei ole heade kommete vastaselt ebamõistlikult tasakaalust väljas, siis ei tähenda kostja makseraskused automaatselt seda, et uus leping sõlmiti sundolukorras¹⁵¹.

¹⁴⁸ Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri, lk 6. – Arvutivõrgus: [¹⁴⁹ Samas, lk 6.](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=5&ved=0CEcQFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.riigikogu.ee%2F%3Fop%3Ddemsplain%26page%3Dpub_file%26file_id%3Dd92e1442-e748-9854-f088-bc69cbc330d2%26&ei=Wj9PU7jlGsL20gHyu4HIDA&usq=AFQjCNEfjVJCRDlx9NOYGkdyGJ9wFQuw5A&bvm=bv.64764171,d.dmQ&cad=rja, (01.05.2014).</p></div><div data-bbox=)

¹⁵⁰ Samas lk 6.

¹⁵¹ M. Vutt. Tehingu heade kommete vastasus TsÜS § 86 alusel. Kohtupraktika analüüs, lk 26. – Arvutivõrgus: http://www.riigikohus.ee/vfs/1352/TehinguHeadeKommeteVastasus_MargitVutt.pdf (01.05.2014).

4.4. Heade kommete vastaselt tasakaalust väljas olev lepinguliste kohustuste väärtus

Lepingu heade kommete vastasus tuleb kindlaks teha tehingule koguhinnangu andmise teel, kusjuures arvesse tuleb võtta nii lepingu sisu kui ka lepingu sõlmimise asjaolusid, poolte ettekujutusi, ajendeid ja eesmäärke¹⁵². Kui leping oli sõlmimise ajal kooskõlas heade kommetega, siis asjaolude hilisem muutumine ei tingi lepingu heade kommete vastasust¹⁵³. Üldjuhul on kohtud TsÜS § 86 lg 2 mõttes heade kommete vastase tehingute hindamisel esimesena käsitlenud, kas poolte vastastikuste kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas ning selle tuvastamisel liikunud edasi alles selle juurde, kas tegemist on krediidisaja jaoks sundolukorras tehtud tehinguga. Antud töö kontekstis on lähtutud seaduse ülesehitusest ning selle tõttu on jäetud kohustuste väärtuste tasakaalu hindamine viimaseks.

Tehingu tühisuse tuvastamiseks TsÜS § 86 lg 2 p 2 ja 3 järgi tuleb kohtul esmalt kindlaks teha, kas tehingust tulenevate vastastikuste soorituste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas ja seejärel kontrollida, kas isik tegi tehingu sundolukorras¹⁵⁴. Vastastikuste soorituste väärtuse heade kommete vastaselt tasakaalust väljasolekut peab üldjuhul tõendama tehingu tühisusele tuginev isik¹⁵⁵. Tarbijakrediidilepingutes on tõendamiskohustus tühisusele tugineva isiku kasuks siiski ümber pööratud ja nende lepingute puhul kehtib eeldus, et kohustuste väärtus on heade kommete vastaselt tasakaalust väljas muu hulgas siis, kui tarbija poolt tasumisele kuuluva krediidi kulukuse määr ületab krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud keskmist tarbimislaenude kulukuse määra enam kui kolm korda¹⁵⁶.

Laenulepingu korral tuleb võrreldavate kohustustena käsitleda eelkõige laenuna antava raha ja sellelt makstava tasu (intressi) suhet¹⁵⁷. Selleks, et tegemist oleks TsÜS § 86 lg 2 p 2 alusel heade kommete vastaselt tasakaalust väljas oleva tehinguga, peab kohustuste tasakaal olema ebaproportsionaalselt tasakaalust väljas. Ebaproportsionaalsuse all on silmas peetud olukorda,

¹⁵² RKTkm 3-2-1-76-01.

¹⁵³ RKTkm 3-2-1-76-01.

¹⁵⁴ RKTkm 3-2-1-49-11 p 8.

¹⁵⁵ RKTkm 3-2-1-49-11 p 8.

¹⁵⁶ Vutt (viide 151), lk 4.

¹⁵⁷ RKTkm 3-2-1-186-13 p 16.

kus krediidiandja kohustuste väärtust on oluliselt väiksem, kui krediidisaaaja kohustused ehk krediidiandja nõuab krediidisaaajale raha kasutada andmise eest ebamõistlikult suur tasu. Näiteks olukorras, kus krediidivõtja jääb krediidiandjale krediidi tagasimaksmisega viivitusse ja sõlmib seejärel korduvalt uusi lepinguid, millega suurenevad küll krediidivõtja poolt tagasimakstavad summad, kuid oluliselt ei suurene krediidiks saadavad summad, siis on antud olukorras tegemist silmatorkava ebaproportsionaalsusega täitmise ja vastutäitmise vahel¹⁵⁸.

Kuigi TsÜS § 86 lg-st 3 tuleneb, et vastastikuste kohustuste väärtus on ebamõistlikult tasakaalust väljas kui tarbijakrediidilepingute puhul krediidikulukuse määr ületab krediidi andmise ajal Eesti Panga viimati avaldatud keskmist krediidiasutuste poolt eraisikutele antud tarbimislaenude kulukuse määra enam kui kolm korda. Riigikohus on määruses 3-1-1-49-11 leidnud, et nimetatud säte ei kuulu igal juhul kohaldamisele, eelnevat seisukohta on põhjendatud järgmiselt. Lepinguvabaduse põhimõtet järgides on laenuandjal võimalik tõendada, et lepingupooltele ei olnud soorituste väärtuste vahe oluline ning heade kommetega ei ole vastuolus ka selline lepingus kokkulepitud tarbimislaenude kulukuse määr, mis on suurem kui eelpool nimetatud sättes toodud kulukuse määr¹⁵⁹. See tähendab, et ainult kohustuste tasakaalu ebamõistlikult väljas olemisest ei piisa vaid see peab esinema koos TsÜS § 86 lg 2 nimetatud teiste asjaoludega nagu tarbija erakorraline vajadus, sõltuvussuhe, kogenematus või muu selline asjaolu.

Tähele tuleb panna, et TsÜS § 86 lg 2 p 2 sõnastusest tuleneb, et tegemist peab oleme vastastikuste kohustustega, mille väärtuste vahe heade kommete vastasuse tuvastamiseks hinnata tuleb. Laenulepingu puhul on vastastikusteks kohustusteks laenuandja poolt laenusumma kasutada andmine ning laenusaaaja poolne laenu kasutamise eest makstav tasu ehk kasutusintress. Seega tuleb ebaproportsionaalsust hinnata laenusumma ja intressi võrdlemisel.¹⁶⁰

Krediidilepingute puhul tuleb eelkõige võrrelda, krediidiandja poolt antud krediidi suurust ning seda, kui palju peab krediidisaaaja saadud krediidi kasutamise eest maksma ehk kui palju tuleb maksta kasutusintresse¹⁶¹. Intressimäära suuruse määravad põhiliselt kolm komponenti, laenuraha

¹⁵⁸ TrtMKo 2-11-4320, p 14.

¹⁵⁹ Riigikohtu määrus tsiviilasjas 3-1-1-49-11 p 8.

¹⁶⁰ Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 148), lk 6.

¹⁶¹ Kasutusintressi mõiste all on silmas peetud lepingulist tasu krediidisaaajale raha ajutise üleandmise eest. (J. Ots. Intressilt viivise arvestamise keeld. Juridica VI/2010 lk 419.)

hind laenuandja jaoks, laenuandja püsikulu ja väljaantud laenu mittetagastamise risk¹⁶², samuti võib mõningal juhul oleneda intressi suurus ka laenu tagasimaksmise tähtajast.

Laenusumma ning sellelt makstava intressi võrdlemisel tuleb arvesse võtta seega ka laenu lepingu sõlmimise asjaolusid. Näiteks kui laenu taotlemine ning kättesaamise protsess on kiire ja laenu taotlusel nõutavate andmete maht väike, on mõistlik eeldada, et sellisel juhul on ka kasutusintress ehk tasu laenu eest suurem. Riigikohus on leidnud, et liiga kõrge intress iseenesest ei ole vastuolus heade kommetega¹⁶³. Selleks, et leping oleks liiga kõrge intressi tasumise kohustuse tõttu tühine, peab esinema ka muu TsÜS §-st 86 lg 2 tulenev asjaolu, ehk peab esinema ka tarbija sundolukord¹⁶⁴.

4.5. Heade kommetega vastuolus oleva refinantseerimise tagajärjed

4.5.1. Krediidiandja vastutus lubamatu refinantseerimise korral

Heade kommetega vastuolus olev tehing on TsÜS § 86 lg 1 järgi tervikuna tühine, üldjuhul tuleb tühise tehingu puhul lepingu alusel saadu tagastada alusetu rikastumise sätete alusel. Selleks, aga et tarbijat rohkem kaitsta on TsÜS-is ette nähtud erisäte lepingu tagasi täitmiseks. TsÜS § 86 lg 4 alusel tuleb tarbijal laen tagastada tähtajaks, milleks laenusaja pidi laenu tagasi maksuma tühise tehingu järgi ning sellisel juhul tuleb laenu kasutamise aja eest maksta VÕS § 94 lg-s 1 ette nähtud viivist. Seega liigkasuvõtlikel tingimustel tarbijale laenu andev krediidiandja riskib sellega, et saab tarbijalt ainult seadusjärgset intressi.¹⁶⁵

Kuna kehtiv regulatsioon on suhteliselt järsk krediidiandja suhtes, on küsitav, kas selline regulatsioon, kus rasketel asjaoludel sõlmitud liigkasuvõtlikku laenulepingut peetakse automaatselt tühiseks, on ikka õigustatud või peaks selline leping olema üksnes tühistatav ja/või andma kahjustatud poolele õiguse taotleda lepingu tingimuste muutmist. Kuna tehingu tühisus on absoluutne, ei ole seotud tähtaegadega ning seda peab kohus kontrollima *ex officio*, siis või sellise

¹⁶² Ots (viide 9), lk 418.

¹⁶³ Riigikohus on rõhutanud seda mitmetes lahendites, näiteks 3-2-1-21-06 p. 20.

¹⁶⁴ RKTko 3-2-1-21-06 p. 20.

¹⁶⁵ Vutt (viide 151), lk 4.

tagajärje ettenägemine tekitada liigset õiguskindlusetust, jättes laenuandja määramata ajaks teadmatusse laenulepingu siduvuse ning täitmisele kuuluvuse suhtes. Selle tõttu on DCFR artiklis II-7:207 lg-s 1 ette nähtud üksnes kahjustatud lepingu poole võimalus leping tühistada, kui ta on selle rasketel asjaoludel sõlminud.¹⁶⁶

4.5.2. Tehingu tagasitäitmine tühise tarbijakrediidilepingu korral

Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirjale kuulub TsÜS § 86 lg 4 kasutatud termin „intress“ tõlgendamisele laialt¹⁶⁷. See tähendab, et intressiks saab nimetatud sätte kontekstis lugeda iga tasu, mis on käsitletav kui tasu raha kasutamise eest, olgu selle tasule antud mistahes nimi¹⁶⁸. Eelkõige mõjutab see praegu praktikas sageli rakendatavat skeemi, mille kohaselt laenuandja ei nõua laenuvõtjalt intresside tasumist, kuid selle asemel lepitakse kokku erinevate suurusega tasude maksmises (näiteks lepingu sõlmimise tasu, laenuvõtja andmete kontrollimise tasu jne)¹⁶⁹. Sellise lähenemise mõte on, et laenuandja ei saaks heade kommete vastasusest kõrvale hiilida üksnes seeläbi, et nimetab laenusummalt makstava intressi ümber erinevateks tasudeks.¹⁷⁰

Tühise tehingu puhul on tegemist sellise tehinguga, mis on küll sõlmitud asjakohaste tahteavalduste väljendamisega, kuid tehing on siiski sellise puudusega, mis tingib selle kehtetuse algusest peale, see tähendab, et nende puuduste tõttu ei too see tehing kaasa õiguslikke tagajärgi¹⁷¹. TsÜS § 84 lg 1 kohaselt tagastatakse tühise tehingu alusel saadu vastavalt alusetu rikastumise sätetele. Üldiselt toimub tühise tehingu alusel saadu tagastamine mõistliku aja jooksul pärast tehingu tühisuse tuvastamist. Tarbijakrediidilepingute suhtes kehtib aga TsÜS § 86 lg-st 4 tulenev erand, mille alusel, kui tarbijakrediidileping on heade kommete vastase intressi tasumise kokkuleppe tõttu tühine, tuleb krediidisumma tagastada selleks tähtpäevaks, milleks ta

¹⁶⁶ Saare (viide 130), lk 49.

¹⁶⁷ Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 148), lk 9.

¹⁶⁸ Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 148), lk 9.

¹⁶⁹ Näiteks käsitlevad intresside kohta laenulepingu sõlmimise tasu mõiste kasutamist juba eelpool punktis 3.2. toodud kaks Tartu maakohtu lahendit 2-11-43054 ja 2-10-60279.

¹⁷⁰ Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri (viide 148), lk 9.

¹⁷¹ P. Varul. Tühine tehing. – Juridica I/2011, lk 35.

pidi laenu tervikuna tagasi maksuma tühise tehingu järgi. Lisaks krediidisumma tagastamisele tuleb sellisel juhul tasuda ka VÕS §-s 94 lg-s 1 sätestatud suuruses intressi.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse kommentaarides on põhjendatud § 86 lg 4 tulenevat erandit tarbija kaitsmise eesmärgiga. Nimetatud säte on võrreldav sama seaduse §-ga 85, mille kohaselt ei pruugi ühe osa tühisus kaasa tuua teise osa tühisuse, kui leping on selles ulatuses osadeks jagatav¹⁷². TsÜS § 86 lg-s 4 sätestatud erand on oluline, kuna § 85 laenulepingutele kohaldada ei saa. Seda selle tõttu, et kui leida, et kehtima jääks laenu põhiosa tagasimaksmise kohustus ning intressi osas oleks kokkulepe tühine, siis peaks olema täidetud ka tingimus, et leping on osadeks jagatav vaid siis, kui leping oleks sõlmitud ka tühise osata¹⁷³. Üldjuhul tuleb krediidlepingute alusel raha kasutamise eest tasuda ka intressi, ei saa eeldada, et krediidiandja oleks sõlminud lepingu ka ilma tühise osata¹⁷⁴.

Kui lugeda kõrge intressi tõttu tühine tehing TsÜS § 84 lg 1 alusel tühiseks, oleks see liiga koormav laenusaajale, kes pääseb küll ülemäärasest intressist, kui sellisel juhul tuleks tal põhiosa tagastada varem, kui esialgselt tühises lepingus kokku lepitud¹⁷⁵. TsÜS §-st 86 lg-st 4 tulenev krediidisajaat kaitsev tagasimakse tähtaeg omab töö autori arvates tähtsust vaid juhul, kui laenu tagasimaksetähtaeg pole veel saabunud. Kui laenu tagasi maksmise tähtaeg on juba saabunud ning krediidisaja on maksmisega hilinenu, siis ei oma TsÜS § 86 lg-st 4 tulenev tarbijat soosiv lähenemine mõju.

Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse kommentaaridele on TsÜS § 86 lg 4 erinormiks üldiselt tühise tehingu tagasitäitmise aluseks olevale alusetu rikastumise sätte VÕS § 1028 suhtes¹⁷⁶. TsÜS § 86 lg 4 annab krediidisajaale võimaluse laen tagasi maksta tähtajaks, milleks oleks tulnud tühise lepingu alusel laen tagasi maksta. Samuti tuleb sellisel juhul tarbijal tasuda raha kasutamise eest intressi VÕS § 94 lg-s 1 sätestatud suuruses¹⁷⁷. Kui tagasitäitmine toimuks alusetu rikastumise sätete alusel tuleks tagastada vaid lepingu alusel saadud raha, tsiviilseadustikus sätestatud erinormi kohaldamisel tuleb tasuda aga raha kasutamise eest tasu. Seadusest ega ka kommentaaridest ei tulene, kas tarbijal on võimalik valida, millise sätte alusel

¹⁷² Varul jt. Tsiviilseadustiku üldosa seadus (viide 107), lk 281.

¹⁷³ Samas, lk 281.

¹⁷⁴ Samas, lk 281.

¹⁷⁵ Samas, lk 281.

¹⁷⁶ Samas, lk 281.

¹⁷⁷ Varul jt. Tsiviilseadustiku üldosa seadus (viide 107), lk 281.

tagasitäitmine toimub. Erisus antud juhul oleks selles, et kui krediidsaajal oleks võimalik tehingu tühisuse tuvastamise korral võlgnetav krediidisumma kohe tagasi maksta, ei tekiks tal üldse intressi tasumise kohustust ning sellisel juhul ei jääks krediidiandjale mingit intressi nõudmise õigust

Kokkuvõte

Käesoleva magistritöö teemaks on õiguslikud piirangud tarbijakrediidi lepingute refinantseerimisel ning nende piirangute rikkumisest tulenevad tagajärjed. Kehtivate piirangute välja selgitamisel on töös asjakohaste küsimuste juures toodud läbivalt paralleele esmase laenulepingu sõlmimisega. Esmase lepingu sõlmimisele kohaldatavate piirangutega võrdlemise tulemusel leidis töö autor, et sisuliselt kohalduvad mõlema lepingu sõlmimisel samad põhimõtted.

Esimeses osas, kus on käsitletud üldiselt refinantseerimise olemust ning kohaldamist praktikat, peab töö autor üheks olulisemaks järelduseks Tartu Ringkonnakohtu seisukohta, mille kohaselt üldiselt on refinantseerimise mõtte tarbijast krediidisaaaja asetamine paremasse olukorda või pakkuda talle paremaid lepingutingimusi, kuid samas on kohus rõhutanud, et mitte alati ei pea olema lepingu tingimused krediidisaaaja jaoks soodsamad. Seega, kui lepingu tingimused ei ole krediidi saaja jaoks soodsamad, ei too see kohe kaasa lepingu tühisust, vaid peab esinema ka mingi TsÜS § 86 sätestatud eeldus.

Teises peatükis on käsitletud vastutustundliku laenamise põhimõtet, kus jõudis töö autor järeldusele, et ei ole vahet, kas tegemist on esmase lepingu sõlmimise või refinantseerimisega, vastutustundliku laenamise põhimõtte kohaldub igal juhul. Kuna vastutustundliku laenamise põhimõtte kohaldamisel on krediidiandjatele jäetud diskretsioon otsustada millises ulatuses krediidivõimelisuse hindamist ning teavitamiskohustust läbi viia seni, kuni nimetatud põhimõtet on rakendatud ning krediidisaaaja ei ole ilma jäänud krediidivõimelisuse hindamisest ning teavitamise kohustuse täitmisest. Samas kui krediidiandja nõutud hoolsusega vastutustundliku laenamise põhimõtet ei järgi võib tagajärjeks olla krediidisaaaja kahju hüvitamise nõue krediidiandja vastu. Kahjuks refinantseerimise kontekstis, on kõik negatiivsed tagajärjed, näiteks viivis, leppetrahv, vara vähenemine, jm ja selle krediidisaaaja kahju hüvitamise nõude saab tasaarvestada krediidiandja krediidi tagastamise nõudega. See tähendab, et krediidiandja võib vastutustundliku laenamise põhimõtte mittekohaldamisega ise kahju kannatada.

Kolmas peatükk on VÕS § 113 lg-st 6 tuleneva intressilt viivise arvestamise keelu analüüs. Väljakujunenud praktika ning viimasel ajal väljendatud Riigikohtu seisukoht on praegusel hetkel erinevas suunas liikunud. Lähtudes nimetatud sätte kaitse eesmärgist, milleks on krediidisaaaja võla ettenägematu suurenemine, peaks krediidiasutuste üldine praktika olema vastavuses sätte

eesmärgiga. Samas väljendas Riigikohus ühemõtteliselt seisukohta, et intressilt viivise arvestamise keeld kehtib täies ulatuses ka refinantseerimise korral, seega sellise lähenemise korral on krediidasutuste senine praktika aga vastuolus Riigikohtu seisukohaga. Töö autor on seisukohal, et intressilt viivise arvestamise keeld ei ole absoluutne keeld ning seni, kuni ei ole tegemist krediidisaaajat oluliselt kahjustava refinantseerimisega, peaks intressi kapitaliseerimine lubatud olema, kui kokkuleppe sõlmimise ajal on krediidisaajal ette näha kui suureks eelduslikult laen kasvada võib.

Viimases peatükis on TsÜS § 86 alusel hinnatud, millal on tegemist heade kommete vastase refinantseerimisega, mille tulemusel on poolte vahel sõlmitud leping tühine. Kuna tegemist on väga subjektiivsete eeldustega nimetatud sätte kohaldamiseks, tuleb igal juhtumil lähtuda konkreetsetest asjaoludest. Samas on probleemiks nimetatud sätte kohaldamisel nõudeõigust omada võivate isikute passiivsus, kuna suurem osa juhtumeid, kus võiks olla tegemist heade kommete vastase tehinguga, on lahendatud tagaseljaotsusega, kuna krediidisaaaja hoiab menetlusest kõrvale. TsÜS § 86 sätte kohaldumisel on tagajärjeks lepingu tühisus ning eraldi on tarbijakrediidilepingute jaoks säte TsÜS § 86 lg 4, mille alusel tarbijast krediidisaajal maksta saadud krediit tagasi ajaks, milleks oleks tulnud muidu tühiste tehingu alusel tagastada. Nimetatud sätte on loodud tarbijast krediidisaaaja kaitse eesmärgil, kuna kohene krediidi tagastamise kohutus oleks tarbija jaoks liialt koormav.

Kokkuvõttes leiab töö autor, et kuna refinantseerimise näol on tegemist tavalise laenulepingu sõlmimisega kehtivad kõik samad nõuded mis esmase laenulepingu sõlmimise puhul. Seega tuleb enne refinantseerimise lepingu sõlmimist läbi viia krediidisaaaja suhtes kredidivõimelisuse hindamine ning lepingu sõlmimise eelselt tuleb teavitada krediidisaaajat kõigist lepinguga seotud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada krediidisaaaja otsust krediidilepingu sõlmimise osas. Samuti on krediidisaaaja õigused suhteliselt hästi kaitstud esmalt sellega, et kui leping on sõlmitud krediidisaaaja jaoks sundolukorras, ehk kasutades ära sõltuvust krediidiandjast ning leping on sõlmitud tarbija jaoks tingimustel, mis on ebamõistlikult tasakaalust väljas, on TsÜS § 86 sätestatud tingimuste täimisel leping tühine. Lisaks on krediidisaaaja huvid kaitstud ka tühise tehingu tagasitäimise korral, kuna TsÜS § 86 lg 4 alusel jääb krediidisaaajale õigus krediit tagasi maksta tähtajaks, milleks oleks tulnud tühise tehingu alusel krediit tagasi maksta ning ebamõistlikult suure intressi asemel tuleb tasuva vaid seaduses ettenähtud viivist.

Seega on krediidiandjale tulenevad tagajärjed refinantseerimise lepingu sõlmimise piirangute rikkumise korral suhteliselt karmid ning ka tõendamiskoormis on suures ulatuses krediidiandjale pandud. Sellest olenemata jääb paljudel juhtudel siiski krediidisaaaja õigused kaitseta, kuid seda mitte regulatsiooni puudulikkuse pärast vaid selle tõttu, et tihtipeale hoiavad krediidisaajad menetlusest kõrvale, kui asi on kohtusse läinud ning sellistel juhtudel jäävad tihti tarbija õigused kaitsmata, kuna kohtusse läinud asi lahendatakse tagaselja otsusega ning tarbijal ei esita vastuväiteid nii menetluse kui ka välja mõistetava summa osas.

The legal boundaries of refinancing consumer-credit loans and the consequences of breaching such duties

This master thesis identifies the legal boundaries of consumer-credit loan refinancing by credit unions and the consequences of breaching such duties. Although each consumer is different, the main reasons for refinancing are to offer lower interest rates, compound two or more loans, offer additional credit, or even to delay payment for an agreed-upon time period. In sum, refinancing is typically done to offer the consumer a better deal.

However, there are instances where refinancing does not benefit consumers, but rather burdens them and, in turn, hurts them financially. It is in this instance that the author of this thesis has conducted extensive research on the topic at hand and has reported such conclusions herein.

This paper has been divided into four main parts. The first covers the background and practical applications of loan refinancing. Under this part, the author of this paper presents the worst case scenario of what can happen when a credit institution utilizes consumers' complicated financial situations and enters them into unbeneficial and damaging contracts. This section also illustrates what can happen when creditors do not comply with refinancing requirements. The second part concentrates on how irresponsible lending negatively affects loan refinancing. Here, the author discusses the requirements for refinancing, as well as the consequences of creditors' noncompliance and irresponsibility. The third part discusses restrictions on credit institutions', which forbids them from claiming overdue charges on late payments of interest. The fourth part discusses refinancing loans that are entered into in bad faith, which is contrary to good manners.

Throughout this work, wherever necessary, the author has compared the requirements of a new loan to refinancing an old loan. The author concludes that, because refinancing and securing new loans essentially have the same requirements, they therefore apply in both instances equally. Furthermore, due to the fact that credit institutions have the authority to institute their own methods of applying different requirements, the standards often differ between credit institutions.

Consequences for breaching the credit requirements are quite harsh for creditors. Briefly, when a credit institution breaches its duty to assess consumer creditworthiness, or doesn't apprise consumers with the required information prior to concluding a contract, the contract will be void.

In some cases, consumers will even have a claim against credit institutions for damages, which can be, for example, an interest or decrease of the value of the property.

In conclusion, to refinance a loan, a credit union must use the same principals applied to new loans. The author of this paper finds that consumers' interests are reasonably protected. The one mistake that consumers should not make is to hide him/herself when there is a court hearing regarding the loan dispute. In those cases, consumer interests cannot be protected.

Kasutatud allikate loetelu

1. Kasutatud õiguskirjandus

1. J. Ots. Intressilt viivise arvestamise keeld. – Juridica VI/2010, lk 418-426.
2. K. Sein, K. Saare, M.A. Simovart. Laenusaaja õiguste kaitse SMS-laenu lepingute puhul. – Juridica I/2010, lk 41-50.
3. K. Sein. Protection of Consumers in Consumer-Credit Contracts: Expectations and Reality in Estonia. – Juridica International XX/2013, p 32- 40.
4. K. Koll. Vastutustundliku laenamise põhimõte, arvutivõrgus kättesaadav: <http://www.just.ee/orb.aw/class=file/action=preview/id=55659/Kristiina+Koll.+Vastutustundliku+laenamise+p%F5him%F5te.pdf> (15.01.2014).
5. K. Siibak. Vastutustundliku laenamise põhimõte. – Juridica X/2009, lk 704-710.
6. M. Vutt. Tehingu heade kommete vastasus TSÜS § 86 alusel, Kohtupraktika analüüs. Arvutivõrgus kättesaadav: http://www.riigikohus.ee/vfs/1352/TehinguHeadeKommeteVastasus_MargitVutt.pdf (01.05.2014).
7. O. Lando, E. Clive, A. Prüm, R. Zimmermann. Principles of European Contract Law. Part III. Kluwer Law International, 2003.
8. O. Lando, H. Beale. Principles of European Contract Law. Part I and II. Kluwer Law International, 2000.
9. P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. Kommenteeritud väljaanne. Tartu: Juura 2010.
10. P. Varul, I. Kull, V. Kõve, M. Käerdi. Võlaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Tartu Juura 2006.
11. P. Varul. Tühine tehing. – Juridica I/2011, lk 35-46.

12. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse ja võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri, lk 6. – Arvutivõrgus:
http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=5&ved=0CEcQFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.riigikogu.ee%2F%3Fop%3Demsplain%26page%3Dpub_file%26file_id%3Dd92e1442-e748-9854-f088-bc69cbc330d2%26&ei=Wj9PU7jlGsL20gHyu4HIDA&usg=AFQjCNEfjVJCRDlx9NOYGkdyGJ9wFQuw5A&bvm=bv.64764171,d.dmQ&cad=rja, (01.05.2014)
13. Võlaõigusseaduse muutmise seaduse eelnõu märkuste tabel, lisa 2, arvutivõrgus kättesaadav:
<http://eelnoud.valitsus.ee/main#6v9x3FWi> (01.05.2014).

2. Kasutatud seadused ning Euroopa Liidu õigusaktid

14. Finantsinspektsiooni seadus. – RT I 2001, 48, 267 ... RT I, 12.07.2013, 4.
15. Krediidiasutuste seadus. – RT I 1999, 23, 349 ... RT I, 23.12.2013, 30.
16. Tsiviilseadustiku üldosa seadus. – RT I 2002, 35, 216 ... RT I, 13.03.2013, 103.
17. Võlaõigusseadus. – RT I 2001, 81, 487 ... RT I, 29.11.2013, 4.
18. Võlaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seadus. – RT I 2010, 77, 590.
19. Võlaõigusseaduse ja reklaamiseaduse muutmise seadus. – RT I, 11.06.2013, 3.
20. Draft Common Frame of Reference 2009. Arvutivõrgus:
https://www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/2009_02_DCFR_OutlineEdition.pdf
(02.05.2014).
21. Principles of European Contract Law 2002. – Arvutivõrgus:
<http://www.jus.uio.no/lm/eu.contract.principles.parts.1.to.3.2002/> (01.05.2014).
22. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2002/65/EÜ, 23. september 2002, milles käsitletakse tarbijale suunatud finantsteenuste kaugturstust ja millega muudetakse nõukogu

direktiivi 90/619/EMÜ ning direktiive 97/7/EÜ ja 98/27/EÜ. – L 271/16, 09.10.2002. – Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/PDF/?uri=CELEX:32002L0065&from=ET> (02.05.2014).

23. Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, 23. aprill 2008, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ. – L 133/66, 22.05.2008. – Arvutivõrgus: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/ET/TXT/?qid=1398998829635&uri=CELEX:02008L0048-20111205> (01.05.2014).

3. Kasutatud kohtupraktika

24. Tartu maakohtu 29. märtsi 2011. a otsus 2-10-60279
25. Harju maakohtu 8. juuni 2011. a otsus 2-11-422
26. Tartu maakohtu 3. novembri 2011. a otsus 2-11-4320
27. Tartu maakohtu 20. veebruari 2012. a otsus 2-10-51956
28. Tartu maakohtu 21. veebruari 2012. a otsus 2-11-43054
29. Viru maakohtu 14. mai 2012. a otsus 2-11-16876
30. Viru maakohtu 16. novembri 2012. a otsus 2-11-39396
31. Tartu maakohtu 27. novembri 2013. a otsus 2-13-13101
32. Harju maakohtu 8. jaanuari 2014. a otsus 2-13-18703
33. Tallinna Ringkonnakohtu 7. detsembri 2011. a otsus 2-10-2110
34. Tartu Ringkonnakohtu 13. veebruari 2012. a otsus 2-11-16839
35. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 24. mai 2001. a otsus 3-2-1-76-01
36. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 24. aprilli 2006. a otsus 3-2-1-21-06

- 37. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17. juuni 2011. a otsus 3-2-1-49-11.
- 38. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 27. novembri 2012. a otsus 3-2-1-136-12
- 39. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 6. veebruari 2013. a otsus 3-2-1-184-12
- 40. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 15. jaanuari 2014. a määrus 3-2-1-170-13
- 41. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 19. veebruari 2014. a otsus 3-2-1-169-13
- 42. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 5. märtsi 2014. a otsus 3-2-1-186-13

4. Kasutatud muud allikad

- 43. A-M. Nergi. Kohus kaitseb pigem kiirlaenuäri kui hädas võlgnikku. Ärioleht, 27.03.2014. - Arvutivõrgus: <http://arileht.delfi.ee/news/uudised/kohus-kaitseb-pigem-kiirlaenuari-kui-hadas-volgnikku.d?id=68321361> (04.05.2014).
- 44. Advokaat: riigikohtu otsus on löök laenude refinantseerimisele. – Arvutivõrgus: <http://e24.postimees.ee/2706324/advokaat-riigikohtu-otsus-on-look-laenude-refinantseerimisele>, (06.03.2014).
- 45. European Commission. Public Consultation on Responsible Lending and Borrowing in the EU, 15 June 2009, Brussels. – Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/internal_market/consultations/docs/2009/responsible_lending/consultation_en.pdf (02.05.2014).
- 46. Financial Literacy and Consumer Protection: Overlooked Aspects of the Crisis. OECD Recommendation on Good Practices on Financial Education and Awareness Relating to Credit. OECD, 2009, p 3. – Arvutivõrgus: <http://www.oecd.org/finance/financial-markets/43138294.pdf> (04.05.2014).
- 47. Finantsinspektsiooni juhatus 01.12.2010 otsusega nr. 1.1-7/62 ja 27.02.2013 otsusega nr. 1.1-7/21 kehtestatud soovituslik juhend Vastutustundliku laenamise nõuded, arvutivõrgus

- kättesaadav: https://www.fi.ee/public/Soovituslik_juhend_Vastutustundlik_laenamine.pdf
(03.05.2014).
48. Heaintress koduleht. – Arvutivõrgus: <http://www.heaintress.ee/laenud/refinantseerimine>
(02.05.2014).
49. J.B. Foster, F. Magdoff. The Great Financial Crisis, Causes and Consequences. New York: Monthly Review Press 2009, p 28.
50. K. Naska. Vastutustundliku tarbimisühiskonna kujundamine krediidisuhetes. – Estonian Business School magistritöö 2013.
51. L. Laumets. Liigkasuvõtmine kui heade kommete vastane tegevus tehingu tühisuse alusena. – Tartu Ülikooli Magistritöö 2012.
52. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium. Kiirlaenuturg- analüüs ja prognoos, veebruar 2014. – Arvutivõrgus: http://www.mkm.ee/public/kiirlanuturg_analyys_ja_ettepanekud.pdf
(02.05.2014).
53. M. Kõomägi. Ärirahandus. Tartu 2006, lk 33.
54. M. Põld. 8 soovitus tarbijakrediidi andmisel. Advokaadibüroo Tamme Otsmann Ruus Vabamets 20.09.2013 uudiskiri. Arvutivõrgus: <http://www.trinitii.ee/newsletterV3/mail.php?n=134&t=854&l=est> (01.05.2014).
55. Omalaen koduleht. – Arvutivõrgus: <http://omalaen.ee/refinantseerimine/> (02.05.2014).
56. Ott Saame. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rikkumine võib laenuandjatele tähendada reaalselt ärilist kahju. Arvutivõrgus: <http://www.concordia.ee/vastutustundliku-laenamise-pohimotte-rikkumine-voib-laenuandjatele-tahendada-reaalselt-arilist-kahju/> (01.05.2014).
57. O. Jänes. Intress ja viivis võlasuhtes, Eesti Maksumaksjate liidu koduleht. – Arvutivõrgus: <http://www.maksumaksjad.ee/modules/smartsection/item.php?itemid=668> (03.05.2014).
58. Palgakalkulaator. – <http://www.kalkulaator.ee/> (02.05.2014).
59. Pangaliidu juhatuse poolt 1996. aastal vastu võetud ja 2011. aastal ajakohastatud Hea pangandustava. – Arvutivõrgus: <http://pangaliit.ee/et/oigusaktid/hea-pangandustava>
(02.05.2014).

60. P-T. Lee, D.B. Rosenfield. When to refinance a mortgage: A dynamic programming approach. – European Journal of Operational Research 160 (2005), p 266-277.
61. Saar Polli OÜ. Riigikantselei tellitud, Finantskirjaoskuse ja finantsteenuste alase teadlikkuse uuring. Tallinn: Oktoober 2012. – Arvutivõrgus: http://www.minuraha.ee/public/Finantskirjaoskus_ARUANNE.pdf (02.05.2014).
62. Statistikaameti koduleht. – Arvutivõrgus: <http://www.stat.ee/57611> (02.05.2014).
63. Study Group on a European Civil Code. Principles, Definitions and Dodel Rules of European Private Law. Arvutivõrgus: http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfr_outline_edition_en.pdf (01.05.2014).
64. Tark investor koduleht. – Arvutivõrgus: <http://www.tarkinvestor.ee/artiklid.php?idee=38> (01.05.2014).

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, _____,
(*autori nimi*)

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose

_____,
(*lõputöö pealkiri*)

mille juhendaja on _____,
(*juhendaja nimi*)

1.1.reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;
1.2.üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace'i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, **07.05.2014**